My HOME+特別編集

エクスナレッジムック

最新版

最高に心地のいい住宅を手に入れる方法

171の実例アイデアで家づくりが分かる!

家づくりの間取りの話から
家を建てるときに必要な知識
お金の話まで家づくりに
必要な情報を一挙公開

最新 家づくり用語解説集付き!

X-Knowledge

My HOME+特別編集　エクスナレッジムック

最新版 最高に心地のいい住宅を手に入れる方法

最新版

最高に心地のいい住宅を手に入れる方法

171の実例アイデアで家づくりが分かる!

Cover
表1 撮影＝山口幸一
　設計＝清水禎士＋清水梨保子／トレス建築事務所
表4 撮影＝多田昌弘
　設計＝岩永至功＋岩永幸呼／時空遊園

STAFF　編集協力　ホームプランニング
デザイン　ジン・グラフィック
デザイン・DTP　増谷由美
イラスト　おうみ かずひろ　松本麻希
撮影
石井雅義　今井義朗　上田 宏　牛尾幹太　片岡弘道
黒住直臣　齋藤正臣　多田昌弘　永野佳世　村田 昇
印刷・製本　大日本印刷

[part4] センスのいい部屋をつくる

069 インテリアコーディネート術

インテリアコーディネートのルールがわかる
070 インテリアスタイル

色のイメージを自由自在に決められる
074 色のコーディネート術

思い描くあこがれの空間を実現できる
076 材質のコーディネート術

部屋に表情を生み出すことができる
078 光のコーディネート術

[part5] 住まいの印象を決める

081 外観×エクステリアデザイン

081 [外観デザイン]
・自然環境に合わせる
・接道や敷地形状によって外観デザインの特徴は異なる
・構造・工法の違いも外観デザインに反映する
・屋根形状によって外観の印象はまったく異なる
・外壁の色やテクスチャーが個性を演出する
・玄関ドアは開閉スタイルと素材が重要
・窓の大きさ、形によって外観の表情が異なる

086 [エクステリアデザイン]
・外構の目的は敷地条件により異なる
・外構のオープンレベルを決める
・建物と外構を合体させる
・門扉は機能性と美しさが両立するデザインに
・外囲いは高さと材料を考える
・駐車スペースは外観・外構のイメージを壊さないデザインに
・アプローチは実用と演出の両方を考える
・都市の住まいは中庭やバルコニー、屋上を利用する
・ウッドデッキでくつろぐ庭をつくる

[part6] 知ってトクする

091 家づくりのお金の話

092 夢がかなうマネープランを立てよう
094 家づくりには何のお金がかかる?
096 家づくりの資金調達方法は?
098 住宅ローンの種類は?
100 固定金利と変動金利どっちを選ぶ?
102 元利均等返済と元金均等返済どっちを選ぶ?
103 繰上返済の計画を立てよう
104 税金が安くなるって本当?
106 消費税増税の負担軽減策って何?

[part7] 間取りを読み解くコツがわかる

108 知っておきたい図面の見方
113 家づくり用語解説集

[part8] 住宅のトレンド

120 省エネ住宅・地震に強い住宅

130 協力建築家リスト

最新版

最高に心地のいい住宅を手に入れる方法

CONTENTS

巧みなプランニングで理想の暮らしへ

004 **快適な間取りの家がほしい**

006 CASE1 場所に連続性をもたせ家族がつながる住まい
埼玉県K邸　設計=高野保光／遊空間設計室

010 CASE2 四季を感じながら暮らす現代和風の家
神奈川県K邸　設計=岸本和彦／acaa

014 CASE3 光の道をつくり陽射しと戯れる家
神奈川県Y邸　設計=杉浦伝宗／アーツ&クラフツ建築研究所

018 CASE4 陽光や静寂に包まれる都市の4層住宅
東京都T邸　設計=田井幹夫／アーキテクトカフェ·田井幹夫建築設計事務所

022 CASE5 外断熱+太陽光発電の省エネな住まい
東京都A邸　庄司寛／庄司寛建築設計事務所

[part1] これだけは知っておきたい

026 **家づくりの基本**

028 家づくりのお金
030 土地探し
032 家のしくみ
034 依頼先選び
036 家づくりの流れ

[part2] 家づくりのお手本にしたい「部屋」別

040 **空間デザインのテクニック29**

042 LDKの空間デザイン
046 浴室·洗面室·トイレの空間デザイン
048 主寝室の空間デザイン
050 子供室の空間デザイン
052 ワークスペースの空間デザイン
054 玄関の空間デザイン

[part3]

056 **プランニングの極意**

057 都市の2階建て
058 地下室付き住宅
059 3階建て
060 2階LDK
062 コートハウス
064 スキップフロア
066 二世帯住宅

CASE 1

埼玉県K邸

場所に連続性をもたせ家族がつながる住まい

Architect 高野保光
遊空間設計室

巧みなプランニングで理想の暮らしへ

快適な間取りの家がほしい

自分らしく、センスのよい住まいを手に入れたい――――
家づくりは、家族構成やライフスタイル、敷地、環境などさまざまな
条件を満たすプランニングが大切です。
快適な住まいを手に入れるために、
素敵な住宅実例をお手本にしてみませんか。

CASE 2

神奈川県K邸

四季を感じながら暮らす現代和風の家

Architect 岸本和彦
acaa

CASE 3

神奈川県Y邸

光の道をつくり陽射しと戯れる家

Architect　杉浦伝宗
アーツ＆クラフツ建築研究所

CASE 4

東京都T邸

陽光や静寂に包まれる都市の4層住宅

Architect　田井幹夫
アーキテクトカフェ・田井幹夫建築設計事務所

CASE 5

東京都A邸

外断熱＋太陽光発電の省エネな住まい

Architect　庄司寛
庄司寛建築設計事務所

CASE 1
埼玉県K邸

Architect
高野保光
遊空間設計室

家族構成：夫婦＋子ども２人
敷地面積：114.57㎡（約35坪）
述床面積：127.47㎡（約39坪）

場所に連続性をもたせ家族がつながる住まい

２階のダイニングは、傾斜天井のトップライトや、右手前（南側）のロフトの窓から陽光が差し込む明るい空間です。壁面に造り付けられた収納棚は１階の書斎までつながっています。

キッチンカウンターとダイニングテーブルがつながっています。上部には吊り戸棚が設置されていないので開放感があり、またリビングで遊ぶ子どもたちを見守ることができます。リビング奥は子供室。両側にドアが設けられ、将来は2室に区切ることが可能です。日差しをたっぷり取り込むロフト(写真奥)の窓の向こうはルーフバルコニーになっています。

北側のキッチン(写真左)から南側のリビングに向かって天井が高くなっていく開放感あふれる2階のLDK。キッチンから1段上にダイニングがあり、リビングはさらに2段上にあります。

建て主が新居に求めたものは——

ご主人はお子さんに「読書尚友」を願い、ともに使える書斎を、そして奥様は、つねに家族の雰囲気を感じていられる間取りを望まれました。

家族のつながりを大切に思う夫妻の家づくりは、遊空間設計室の高野さんに託され、スタートしました。建築家プロデュース会社を通じての出会いからすぐのことです。

1階の採光は3つのコートから2階の採光は高窓から導く

Kさんの敷地は角地ですが、南側に隣家が接近しているため、採光の工夫が必要です。高野さんは、南側いっぱいに建物を寄せ、敷地の3ヵ所の角にコートを配置しました。採光が期待できる東南の角の庭以外は、建物に組み込み吹き抜けにして上から光と風を取り入れ、室内へ。プライバシーが守れるので、心地よさが倍増します。

2階への採光は、リビング上のロフトに設置された高窓から行います。ほかにもトップライトやスリット窓から引き戸が開け放たれた空間へと行き渡る、光と風の道が生まれています。

空間や家族をつなぐ仕掛けはらせん階段と収納棚

夫妻の要望を受けて、高野さんが提案したのは、部屋の用途を限定せずに場につながりをもたせるプランでした。横方向だけでなく縦方向につなげるために仕掛けたのがらせん階段。1階の書斎と2階のLDKをつなぐ、移動という使い道を超えた階段室です。空間の連続性を象徴するのが壁面収納。2階部分には家族の思い出の品が飾られ、1階部分には蔵書が並びます。功を奏し、お子さんは書斎で過ごす時間が増えたそうです。らせん階段を主に書斎専用として使えるのは、玄関ホールにも1つ階段があることによります。

LDKは子供室ともつながっています。奥様の希望がかなえられ、キッチンから各スペースに目が届き、つねに家族の雰囲気を感じることができるようになっています。

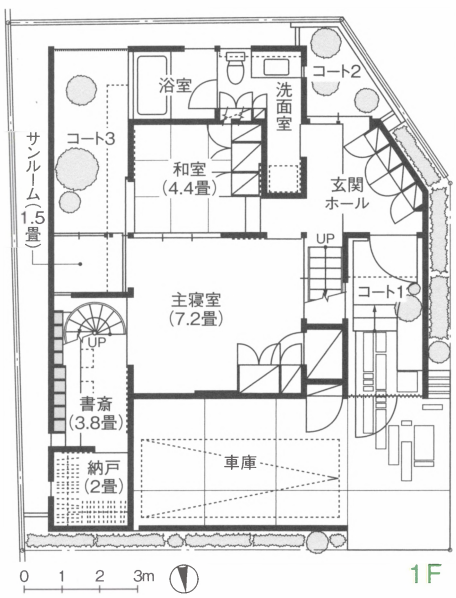
1

2

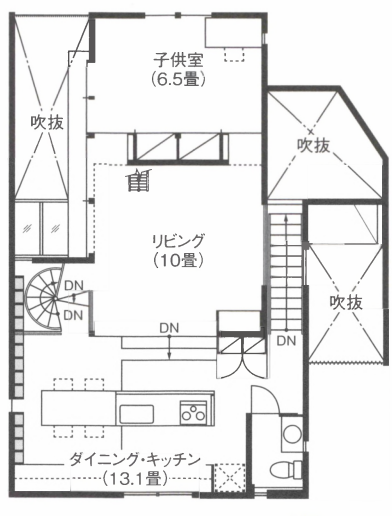
3

4

5



1F



2F

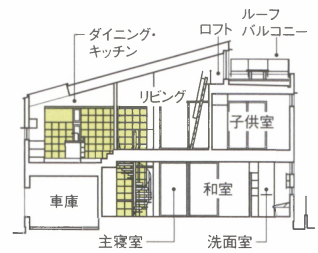
…1階、2階をまたがる収納棚

建物に外構が組み込まれ、一体化。格子の扉を開け、アプローチを進み、玄関へ。上から光と風を取り入れて、主寝室や和室に導く巧みな採光計画になっています。

1階の書斎。落ち着いて読書ができるように、窓を小さくし、明るすぎない空間にしてあります。らせん階段の上はLDKで、ここはお子さんも使っています。

「家づくりの成功の秘訣は、どのような暮らしをしたいかを設計者に伝えることです」

Message From an Architect



らせん階段とともに1階、2階をまたがる収納棚により、車庫の向こうにある書斎とLDKの結びつきが強くなっています。車庫上のキッチンの床は低く、リビングはその3段上。それに呼応して天井が上がっています。よりいっそうの開放感があります。

DATA

家族構成：夫婦＋子ども2人
構造規模：木造、地上2階
敷地面積：114.57㎡　延床面積：127.47㎡
1階床面積：67.33㎡　2階床面積：60.14㎡
用途地域：第1種住居地域
建ぺい率：60%　容積率：160%
設計期間：2008年1月～2008年8月
工事期間：2008年9月～2009年3月
設計：高野保光／遊空間設計室
施工：内田産業
コーディネート：ザ・ハウス

1 トップライトからの光が気持ちよい吹き抜けの玄関。南西の角が斜めになっている敷地形状を生かし、視線を正面のコート(坪庭)にいざないます。壁面収納(写真右)の上下には間接照明が設置され、夜も美しい表情を見せます。

2 玄関ホールに面する和室(客間)の引き戸を開けると、正面は南東のコート。やさしい光とさわやかな風が導かれます。ここでご主人とお子さんは将棋を指されるそうです。

3 洗面室とトイレを一体にして広さを確保しました。また浴室との仕切りをガラスにしたことで、視線が先のコートまで届き、いっそうの開放感が生まれています。

4 和室(客間)と主寝室は引き戸を開けると続き間になります。アプローチ(コート)からの日差しは直線階段室を通り主寝室へ。和室にも壁面収納が造り付けられ、下部を空けて間接照明を設置。奥行き感が空間に広がりを創出します。

5 隣家側にも壁を立て、アプローチをコート(中庭)風に仕上げました。玄関土間、その先のコート(坪庭)まで、玉砂利洗い出しの床仕上げが続き、粋な趣です。

CASE 2
神奈川県K邸

Architect
岸本和彦
acaa

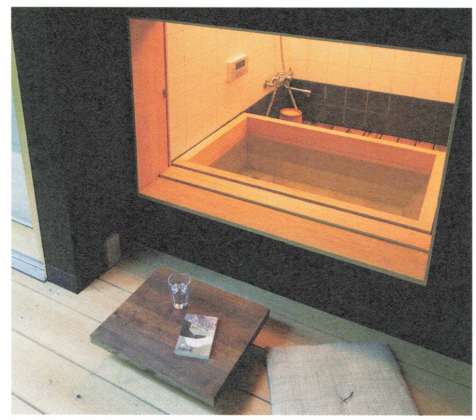
家族構成：夫婦＋子ども１人
敷地面積：100.00㎡（約30坪）
延床面積：88.69㎡（約27坪）
本体工事費：約2,000万円

四季を感じながら暮らす現代和風の家

中庭へのつながり、上への伸びやかさが広がりを演出するダイニングキッチンです。キッチン部分の床を一段掘り下げ、カウンターとテーブルを一体化。約10畳と限られたスペースを考慮して、計算された角度で斜めに配置されています。

コの字型のコートハウスの正面に見えるDK側が東棟、写真手前の和室（寝室）側が西棟で、縁側を使って行き来します。DK手前の黒い扉はトイレの入り口です。

京風漂う竹庭前の縁側に座って雨垂れを眺めるご主人。この家では、雨も魅力的な風情を醸し出し、ゆったりとした時間が流れます。



竹庭を楽しみながら、コウヤマキの浴槽に浸かる、こんな贅沢も、この家では日常です。ヒノキすのこ敷きの洗い場と縁側のレベルを揃え、浴槽は埋め込んで、ガラス戸の上げ下げ窓を設置しています。

建て主が新居に求めたものは——

ゆったりとした時間が流れる旅館や数寄屋に惹かれていた夫妻。四季の移り変わりを感じながら暮らす、和のライフスタイルを望まれました。

念願の土地を手に入れ、設計を頼む建築家を探していたころ、散歩の途中で、建築家・岸本和彦さんの自邸と出会い一目惚れしたご主人。住宅が密集する都市で、プライバシーを守りながら、伝統的な日本の生活様式を現代風に再構築するという岸本さんの設計理念に共感を覚え、設計を依頼しました。

京風漂う竹庭を囲むコートハウス

夫妻が求めた和の風情は、竹林をイメージさせる中庭が要となっています。庇を張り出させ、縁側を巡らし、ダイニングキッチン、和室（寝室）やサニタリーをコの字型に配したコートハウスで実現しました。住宅密集地の喧噪を忘れさせ、四季折々の日差しや涼風だけでなく、しっとりとした雨も堪能できます。

コートハウスは東・西の2棟が、1階は縁側、2階は浮き庭でつながるプランで、和室（寝室）や洗面室・浴室、トイレへは離れに行くように、外の縁側から直接出入りします。「雨の日は濡れることもありますが、それも楽しいのです」と奥さまは話します。

その洗面室から入る浴室には高野槇の浴槽を設置。湯船に浸かりながら中庭を楽しめ、露天風呂のような気分を味わえます。

スキップフロアで、気配と距離感を演出

K邸は、日本の住まいや暮らしに重んじられてきた気配や距離感を巧みに伝える設計になっています。岸本さんは、東棟にガレージを組み込み、階高を低く抑えてスキップフロアの構成にしました。そのピロティから玄関に入り、正面のダイニングキッチン内の階段を半階上がるとリビングです。さらに上がると書斎。吹き抜けのまわりを巡りながらたどりつきます。中2階のリビングは床座スタイル。

低い視線に合わせて、東・西両側の窓の高さを抑え、さらに階段側に立ち上げた壁により、セミクローズドな落ち着いた空間となっています。

各空間をオープンにつなげながら、すべてを見せない工夫で、気配と距離感（奥行感）を伝え、実際以上の広がりを演出。「考え抜かれた緻密な設計」に、ご主人も絶賛されています。

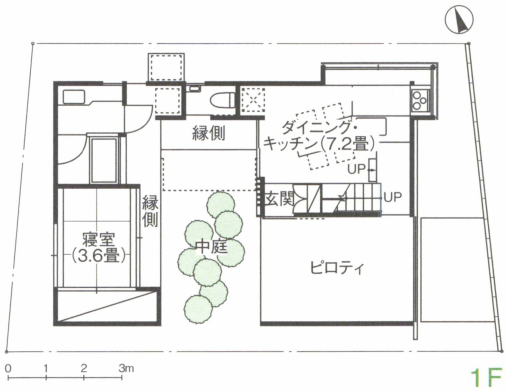
高さの低い窓サッシは、建築費のコストダウンにも貢献。また、廊下（縁側）の外部化によって基礎や施工面積は小さくなり、本体工事費を2000万円に抑えることができました。

1 スキップフロア構成で、床座リビングの下はビルトインガレージ。左手の階段奥が書斎です。横長の開口により、空間が緩やかにつながっています。
2 突き当たりの右手は書斎、左のサッシを開けると浮き庭、その奥が子供室です。床のレベル差や、外に出てまた中に入るといった変化が、暮らしに情趣を添えます。
3 DKは、階段室を取り込んだ吹き抜けになっています。上階がリビング、ぐるりとまわってその上が書斎。写真手前の上部の黒いボックスに当たります。
4 DK上の書斎は、外から見ると黒いボックスですが、内部は珪藻土壁の白く明るい空間です。
5 左手の部屋は西棟2階の子供室です。東棟とは浮き庭を渡って行き来します。奥は納戸で、その上がロフトになっています。

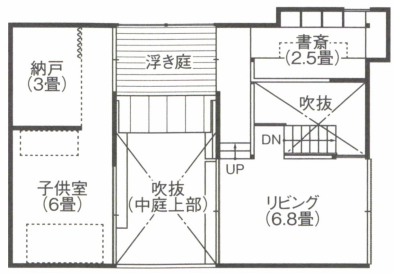
「自然と共生する
伝統的な日本の暮らしは、
機能主義ではありません。
だからこそ、
楽しみや潤いが生まれるのです」

Message From an Architect

床座スタイルのリビングの窓は、東・西側両方とも高さが抑えられた引き違い窓が入っています。ガードの役割を果たす１本の手すりは、視界はもちろん、空間デザインを損なうこともありません。手すりは中庭奥の子供室にも同様に設置されています。



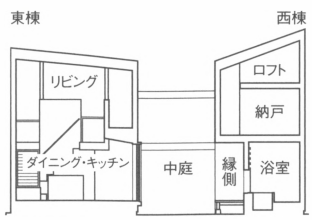
1F



2F

DATA

構造規模：木造、地上２階
敷地面積：100.00㎡
延床面積：88.69㎡
1階床面積：48.87㎡
2階床面積：39.82㎡
用途地域：第1種住居専用地域
建ぺい率：50%
容積率　：100%
設計期間：2007年10月～2008年9月
工事期間：2008年9月～2009年3月
本体工事費：2,000万円
設計：岸本和彦　acaa
施工：青木工務店



コの字に中庭を囲むコートハウスです。東・西の２つの棟に分けて、１階は縁側(外廊下)、２階は浮き庭(バルコニー)でつないでいます。西棟の洗面室・浴室や寝室へは外の縁側から直接出入りするようになっています。

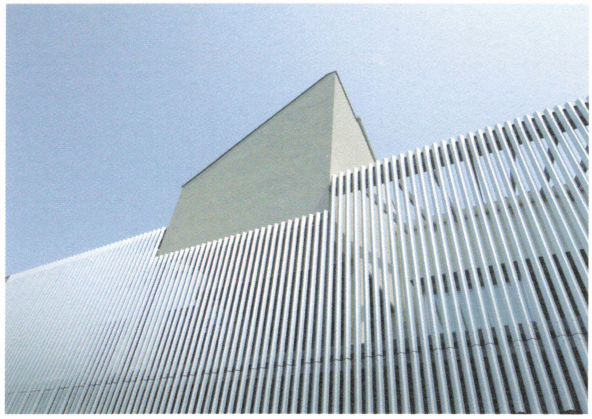
土壁風の外壁と鋼製のスクリーンという異素材が調和する現代和風の外観。ビルトインガレージのスライドスクリーンを閉めると、２階の浮き庭のスクリーンと一体に見えます。ガレージから直接、中庭に入ることができます。

CASE 3
神奈川県Y邸

Architect
杉浦伝宗
アーツ＆クラフツ建築研究所

家族構成：夫婦＋子ども１人
敷地面積：119.66㎡（約36坪）
延床面積：110.34㎡（約33坪）
本体工事費：約2,500万円

光の道をつくり陽射しと戯れる家



外観のシンボルになっているアルミのルーバー。中央に突出した壁の中は浴室に隣接するバルコニーです。左手がオープンになっており、そこから海が望めます。

家族にとってバルコニー前はとっておきの空間です。大きな窓を開放するとLDK空間は延長され、大きな広間になります。

東西に奥行の深い敷地を生かした玄関アプローチです。間に３枚の壁が立ち、サーフィンから戻ったご主人が使うシャワー設備が設けられています。屋内のようですが屋外で、正面の扉が門の役目を果たしています。

建て主が新居に求めたものは――

設計者に「光と風が通る住まい」を託した夫妻。唯一、具体的なリクエストは、「お風呂を明るい場所に」ということでした。

共働きで都会暮らしを楽しんでいた夫妻が、子どもの誕生を望むとともに、子育てにふさわしい環境を求めて辿り着いたのが、自然いっぱいの三浦半島に開けたのどかな街。里山の緑が望め、ビーチまで歩いて10分という最高のロケーションです。

建築家の杉浦さんなら、この立地を生かせると、願いを託して設計を依頼。自分たちらしい住まいの完成に満足され、現在は、家族３人で海辺の暮らしを謳歌しています。

ルーバーで採光・通風とプライバシーの保護を両立

光と風を求めたプランは、すべての部屋を南向きとし大きな窓を配置。さらに、２階のＬＤＫと子供室には広いバルコニーを連続させ、青空のもと、海辺のさわやかな光と風を堪能できます。

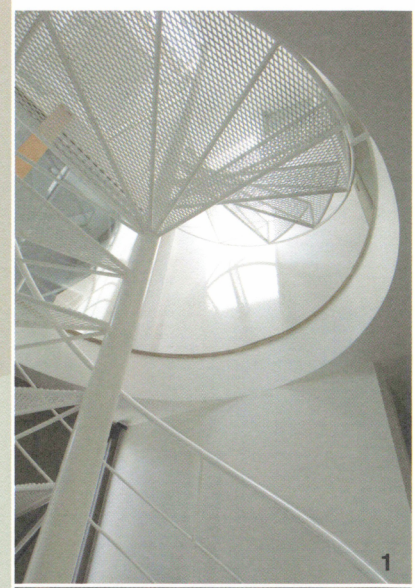
これほどまでの開放感を心行くまで味わえるのは、南側全面に設置したルーバーのおかげ。奥様は「ＬＤＫがいちばん気に入っています。ルーバーで外からは室内が見えないけれど、中からは景色が眺められるんです」と声を弾ませます。隣家が接近し暗くなりがちな下階は、ルーバーの本数を減らして採光。太陽が高くなると、その屋内のようなアプローチには、２階のバルコニーの床から光のシャワーが降り落ち、訪れる人を魅了します。

海を眺められる位置までサニタリーの床を上げる

「お風呂は明るい場所に」と希望したのはご主人。杉浦さんは、サニタリーの床を２階の基本レベルよりぐっと上げて設計し、大きな窓の前にバルコニーを設置。浴室は、光と風が注ぐ露天風呂のような空間になりました。

プライバシーを守るため、バルコニーの正面に壁を設置しましたが、西側をオープンに。ここから相模湾に沈む夕日を望むことができます。杉浦さんは、サーフィンを楽しまれているご主人に、明るさだけでなく、海の眺めをプレゼントしたのです。

半屋内の玄関アプローチには2階のバルコニーの床から光のシャワーが降り落ちます。背後に門があり、右手の壁の向こうが玄関。アルミのルーバーと木の柱、コンクリートの床と木の天井という素材と色調の対比がドラマチックな空間を生んでいます。



1

2

3

5

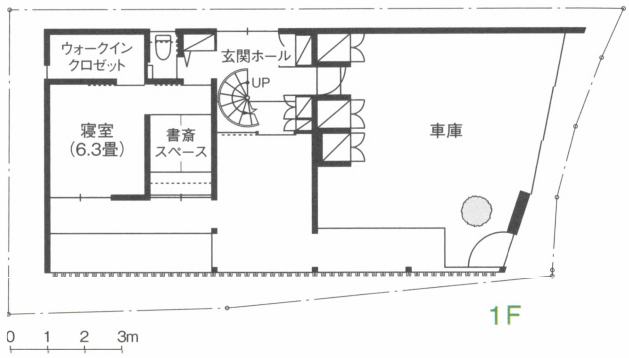
6

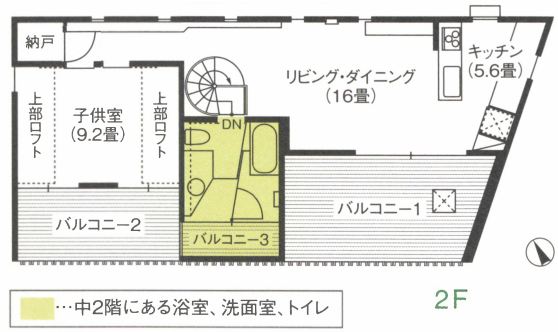
4

「内も外もどっちつかずのあいまいな空間が
住まいを気持ちよく楽しい空間にします」

Message From an Architect

アルミのルーバーに囲まれた、奥行３m近くもある大きなバルコニーは内と外の中間領域です。バルコニーは家族にとってもヤマボウシにとっても心地よいばかりでなく、最高の快適さをLDKにもたらします。２枚の大きな引き戸は右手の壁の後ろに引き込まれています。





DATA

構造規模：木造、地上２階
敷地面積：119.66㎡
延床面積：110.34㎡
１階床面積：55.17㎡
２階床面積：55.17㎡
用途地域：第１種低層住居専用地域
建ぺい率：50%
容積率：100%
設計期間：2009年4月～2009年11月
工事期間：2009年11月～2010年4月
本体工事費：約2,500万円
設計：杉浦伝宗　アーツ＆クラフツ建築研究所
施工：泰建設

２階建てですが、浴室、洗面・トイレを半階上の中２階に設置。隣接させたバルコニーから海が望めます。トップライトからの光は１階まで届きます。

1 玄関の引き戸を開けると、目の前にエキスパンドメタルのらせん階段が現れます。トップライトからの光は１階北側の玄関ホールまで届きます。

2 １階の主寝室は夫妻の個性が生きる魅力的な空間です。木を露した天井、玄昌石の床、そしてグリーン色の壁が施されています。手前は書斎になっています。

3 北側斜線制限により、左手の南側に向かって開いていく２階のLDです。らせん階段から半階上(入り口は左)にサニタリーがあります。正面奥がロフト付きの子供室です。

4 中２階のレベルにある浴室です。正面のバルコニーは右手がオープンとなっており、相模湾が望めます。手前には洗面・トイレがあります。

5 子供室は、将来、２部屋に区切って使えるように、入り口のドア、窓、そしてロフトも左右に設けられています。

6 清潔感あふれる白の対面式キッチンです。木の構造梁が空間を分ける役割を果たしています。料理上手な夫妻は、アメリカ・バイキング社製のガスオーブン付きコンロを選びました。

CASE 4
東京都T邸

Architect
田井幹夫
アーキテクトカフェ・
田井幹夫建築設計事務所

家族構成：夫婦＋子ども１人
敷地面積：82.83㎡
延床面積：137.55㎡

陽光や静寂に包まれる都市の４層住宅

リビングは、南側の高く大きな窓からたくさんの陽が差し込み、白い壁と天井に反射して、まるで外にいるような明るさです。

黄褐色の造作キッチンと古材のダイニングテーブル、建築家ジャン・プルーヴェの椅子が時代を超えて調和しています。

２階のダイニングは、幅1.5mの壁が中央に立っていることで、食卓スペースに届く光の量は減り、落ち着いた明るさと心地よい囲まれ感があります。

建て主が新居に求めたものは――

デザイナーのご主人、美容師の奥様は、各々のプライベート空間や駐車場も必要ですが、「子どもが生まれることもあり、家族が憩えるリビングは必須」と話されました。

都市の住宅密集地のなかにある敷地は間口約５m、奥行約15mという細長の平行四辺形。しかも長手の東・西の両側には隣家が接近しています。約25坪という限られた敷地の建ぺい率は60％、容積率は２００％。そこに、さまざまな部屋を希望する家づくりは、数多くの都市住宅を設計してきた田井幹夫さんに委ねられました。

厳しい敷地条件を個性あふれる解答でクリア

夫妻が求める空間を組み込むために、まず、田井さんが考えたことは、建築基準法の建ぺい率、容積率をオーバーさせず、必要な床面積を確保する工夫でした。北側の地盤が高いため、南側の道路レベルが地階になるという特徴を生かし、床面積に算入されない地下に駐車スペースを設置。そのＲＣ造の地階の上に、木造３階建てをのせ、短冊形の４フロアのなかに各空間を配置しています。

北側は地下を掘り下げてドライエリアをつくっています。ここは、地下空間の採光・通風・防湿対策という役目を果たすことはもちろん、奥庭でもあり、１階の玄関前のエントランスでもあります。道路から左手の扉を開け、奥の光に導かれて路地のような空間をまっすぐ進み、地下空間を抜けると、再び外のドライエリアへ。

ドライエリアを介したアプローチは、家の裏側を表の顔に変え、家や街、居住空間と地下空間をつなぐ仕掛けにもなっています。

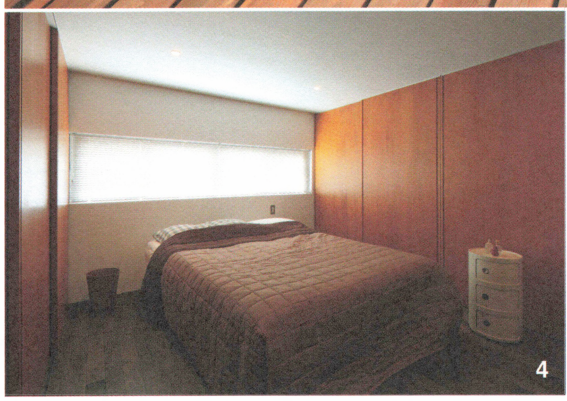
４層のなかに各空間に最適な環境をつくる

１階には玄関のほか、主寝室と子供室を配置し、落ち着いて過ごせるように窓を小さくとってあります。一方、２階のＬＤＫと３階のサニタリーには、燦々と陽光が差し込むように、大きな窓がとられています。光はリビングの白い壁に反射し、オブジェや家具などを映し出しています。

また、天井の高いリビングの北向きの高窓からは、天井を抑えたダイニング上部に３階のバステラスが望めます。２つの天井の高さは、ワンルームに居心地の異なる場所をつくるほか、最上階の屋上テラスによって、バスルームにプライバシーと開放感がもたらされています。

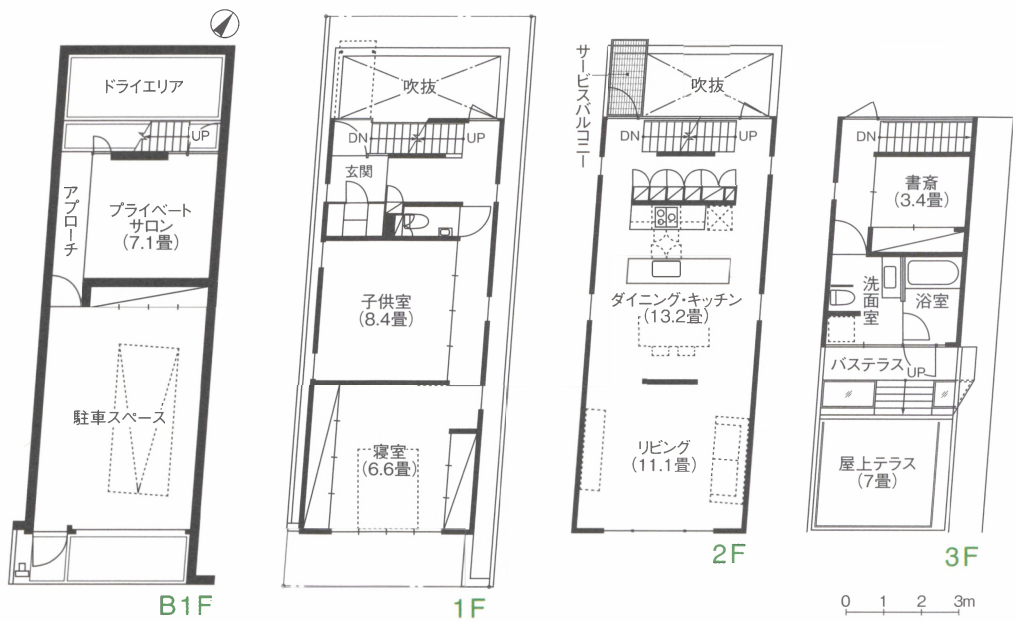
３階の北側には、地階の奥様のプライベートサロン同様、居室から離れ独立性が高いので、ゆったり過ごせるご主人の書斎があります。

高さ3.5mある２階のリビング。中央に立ち上がっている濃茶の独立壁は、柱を包んだ構造壁。DKとの仕切り壁でもあり、上部はアクセントウォールの役目も果たしています。高窓の向こうはバステラスで、リビングの上は屋上テラスです。

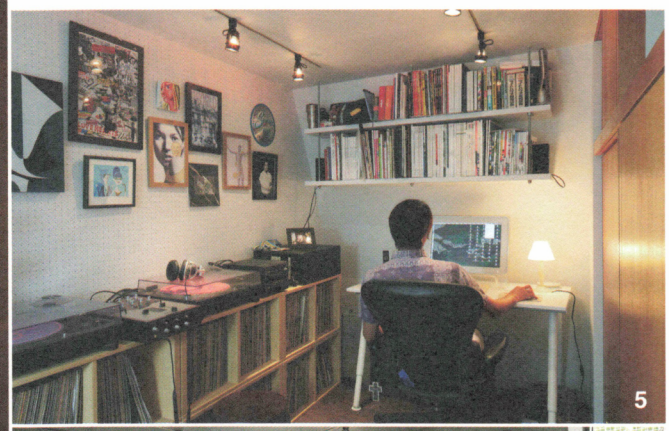


「敷地の特性や自然条件を素直に生かし、
五感で感じられる住まいづくりをしました」

Message From an Architect



7


5

6

8

反対の北側の敷地より道路のある南側が低く、このビルトインガレージのレベルが地下１階に当たります。その上の高さを抑えた窓があるのは１階の寝室、対照的に２段の高い窓があるのは２階のリビングです。

1 リビング上の屋上テラスから半階ほど下がった３階のサニタリーを見ています。間には、リビングの高窓から眺められるバステラスがあります。

2 プライバシーと開放感の両方を得ることができる３階のサニタリーです。洗面台の手前にトイレがあり、裏側は浴室。ガラス戸の向こうはバステラス、屋上テラスと続きます。

3 LDKのある２階の階段室から１階を見下ろしています。１階には光が届きすぎないように北側を壁にしていますが、２階には大きな窓をつけ、ストリップ階段を設置しています。

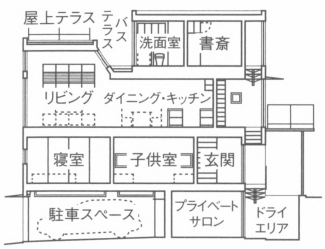
4 窓の高さを抑えた閑静漂う１階の寝室。両側の壁面いっぱいに造り付け収納を設置し、すっきりとした空間になっています。

5 最上階の北側にあるご主人の書斎。居室から離れた独立性の高い空間です。

6 奥様が親しい友人と過ごす地階のプライベートヘアサロンです。ガラス壁(写真左手正面)の向こうはアプローチ空間。ドライエリアの入り口に自転車が置いてあります。コンクリート壁(写真右)の向こうはドライエリアです。

7 地階にある路地のようなアプローチ空間。ガラス壁(写真右)の向こうは奥様のプライベートヘアサロン、正面はドライエリアです。

8 地階北側のドライエリアはエントランスでもあります。階段上のドア(写真左)を開けると玄関です。



地下１階、地上３階の４層のプランは、空間の使い方に最適な配置が考えられています。地階は駐車スペースとゲストを招く奥様のプライベートサロン、１階は玄関と窓を小さく抑えた個室、２階は大きな窓があるＬＤＫ、３階はプライバシーと開放感が両立するサニタリー。また、３階の北側にはプライバシーを重視した書斎を配置しています。

DATA

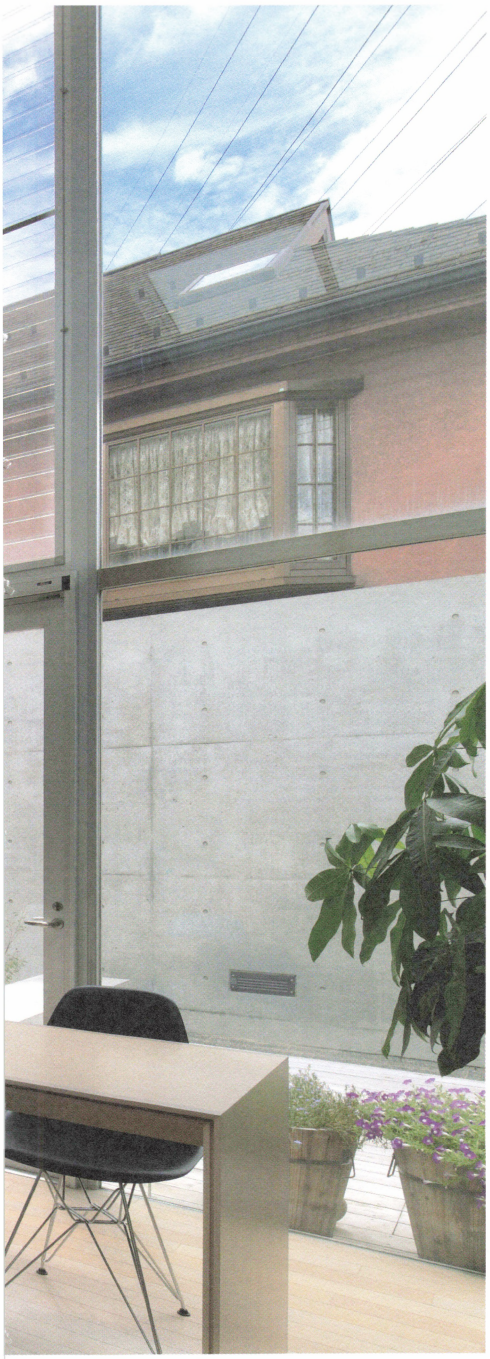
構造規模：木造、一部RC造、地下1階＋地上3階
敷地面積：82.83㎡
延床面積：137.55㎡（地階駐車場部分を除く）
地階面積：57.60㎡　　１階床面積：49.56㎡
２階床面積：49.50㎡　３階床面積：27.00㎡
用途地域：第1種住居地域
建ぺい率：60%　　容積率：200%
設計期間：2009年4月～2009年12月
工事期間：2010年1月～2010年7月
設計：田井幹夫　アーキテクトカフェ・田井幹夫建築設計事務所
施工：キクシマ

CASE 5
東京都A邸

Architect
庄司寛
庄司寛建築設計事務所

家族構成：大人4人＋子ども5人
敷地面積：171.51㎡（約52坪）
延床面積：163.95㎡（約49坪）

外断熱＋太陽光発電の省エネな住まい



ダイニングテーブルを造り付けたアイランドキッチン。約16畳のスペースですが、吹き抜けや大きな窓が設けられ、階段・玄関ホールとつながっているので、実際以上の広がりが感じられます。

2階のLDKのコンクリート打ち放しの壁は、熱を蓄えることができるので、冷暖房にかかるエネルギー消費を抑えることができます。

建て主が新居に求めたものは——

Aさんは、大家族が安心して住めるように、太陽光発電システムを設置した省エネルギーな住まいを望まれました。

RC（鉄筋コンクリート）住宅に憧れを抱いていたAさんのご主人は、作風が自分の理想と合致した建築家の庄司寛さんに夢を託しました。

希望は太陽光発電システムの導入。完成から1年がすぎ、「エネルギーの自給自足」という新たな夢もかなえられそうです。

地階付きRC住宅と外断熱工法で、省エネを実現

Aさんの敷地は約52坪の広さがありますが、建ぺい率40％、容積率80％と厳しく、大家族の住まいをプランニングするのは困難なことです。庄司さんは、できるだけ広い床面積を確保できるだけでなく、要望の省エネ対策にも効果的な地階をつくることで対応しました。地階は外気温の影響を受けにくく、夏は涼しく冬は暖かいという特性があります。

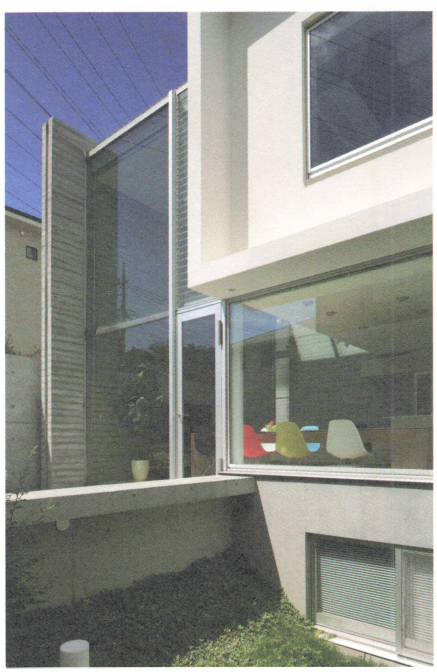
そして、地階だけでなく3層ともRC造とし、気密性・蓄熱性を生かせる外断熱工法を採用。2階の屋根に設置した4つの大きなトップライトから注ぐ日射で壁や床を温め、暖房効果を高めることができます。

また、階段をスケルトンにし、1階の床をガラス張りにして、トップライトからの光を地階に届けることに成功。南側の芝庭前の窓からも明るい光と清らかな風を取り入れ、光と風の道となる階段ホールから各空間に導くという巧みな設計で、設備に頼りすぎない省エネ住宅を完成させました。地階は寝室、1階はLDKとサニタリー、2階は子どもたちのゾーン。家じゅう、1年中、明るさと心地よさに包まれています。

太陽光発電による創エネでエネルギー対策に貢献

ご主人が希望された太陽光発電のパネルはRC造のフラット屋根に設置されています。光を受けやすいように南向きに傾斜させていますが、庄司さんは意匠性を重視し、目立たないように、屋上の壁を少し立ち上げて設計しています。

自宅で発電した電気を有効に使うために、A邸はオール電化にされました。安価な深夜電力も利用し、売



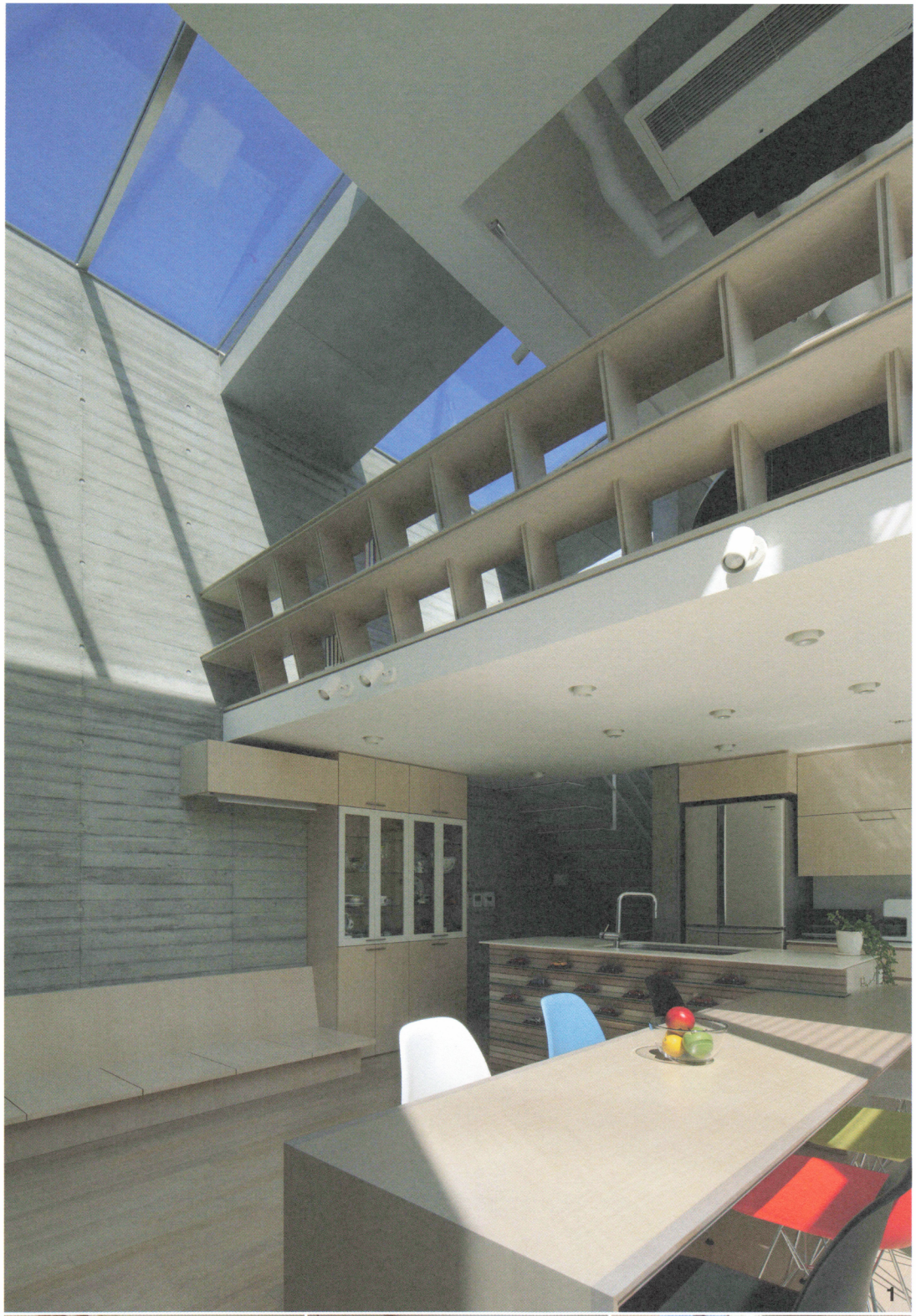
芝庭の前の窓は地階の寝室のハイサイドライトです。デッキの正面は天井までの大きな窓がある吹き抜けのLDK。ここから光と風を取り入れ、明るく心地よい居住環境をつくります。

道路に面する東側の１階をセットバックさせ、駐車スペースを確保しました。右手のガラス張りの空間が玄関。２階は５人の子どもたちのスペース。窓が５ヵ所につくられ、将来、個室化できるようになっています。張り出した屋根・壁・床は、夏の日射を遮る役目を果たします。

電との相殺で電気料金は驚くほどの安さ。売電が買電を上まわる月もあるとのこと。しかしA邸では、２０１１年の東日本大震災以降、自宅の創エネや省エネは、エネルギー対策に貢献するという社会的意義も担うようになったそうです。

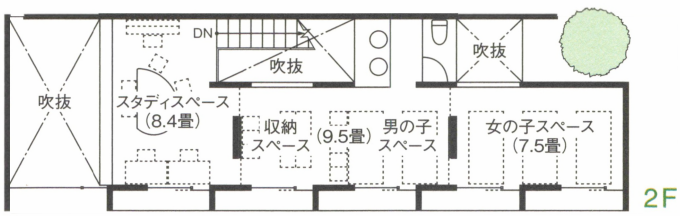
「エコノミー&エコロジー対策は、建物の断熱や採光と、発電・省エネ設備の両方から考えます」

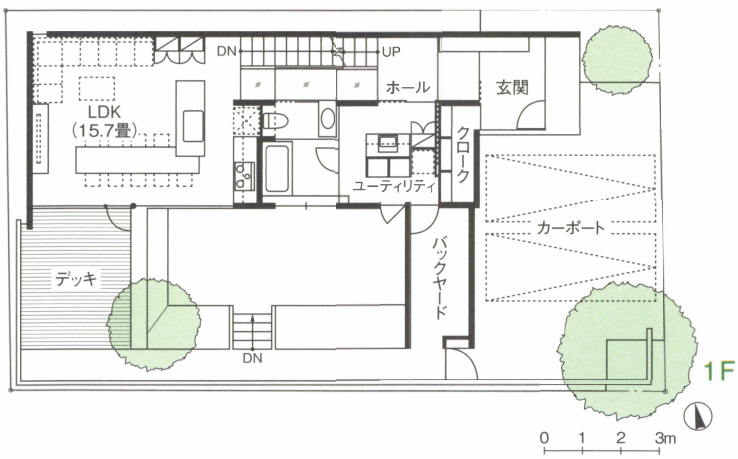
Message From an Architect

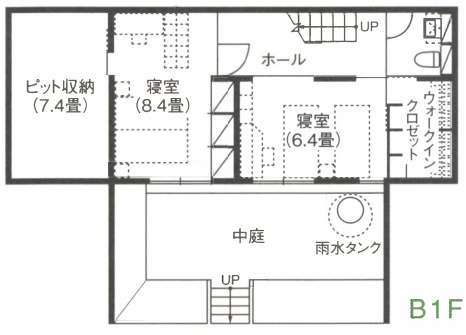


1 北側に3連、2連のトップライトが東西にわたって4つ並んでいます。キッチンの上はスタディスペース。手すり部分が書棚になっています。
2 ガラス張りのスタイリッシュな玄関。2階のトイレもガラス張りですが、ブラインドを下ろして使います。
3 ユーティリティを兼ねた洗面・脱衣室。背後に収納棚と洗濯機置き場があり、洗濯物干し場に出られるようになっています。
4 南面に大きな窓があり、ブラインドを開ければ露天風呂気分を味わえます。陽が入るので、乾きがよく、清潔さを保てます。

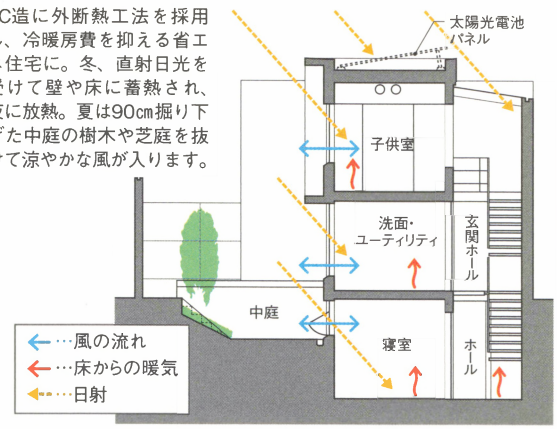
5 トップライトから取り込まれた陽光は、１階廊下のガラスの床を透過して、地階まで届きます。トップライトには傾斜ブラインドが設置され、ガラスには紫外線を遮るＵＶカットフィルムが張られています。
6 蹴込みのない鉄骨片持ちによるスケルトンの階段が設置されているので、視線が遮られず、ガラス張りの玄関、そして外まで通り、開放的です。光を地階に届ける床は、強化ガラスの合わせ張りになっています。
7 現在、子供室は、男の子と女の子のスペースとスタディスペースにざっくり分けられていますが、間仕切り壁の増設で、容易に５つに区切ることもできます。







RC造に外断熱工法を採用し、冷暖房費を抑える省エネ住宅に。冬、直射日光を受けて壁や床に蓄熱され、夜に放熱。夏は90㎝掘り下げた中庭の樹木や芝庭を抜けて涼やかな風が入ります。



DATA

構造・規模：RC造地下1階地上2階
敷地面積：171.51㎡　延床面積：163.95㎡
地階面積：40.76㎡　1階面積：68.59㎡　2階面積：54.60㎡
用途地域：第1種低層住居専用地域
建ぺい率：40%　容積率：80%
設計期間：2009年5月～2009年11月
工事期間：2010年1月～2010年9月
設計：庄司寛　庄司寛建築設計事務所
施工：黒潮建設

家づくりの基本

人生最大のプロジェクトである家づくりは、スタートの切り方が大切です。
理想の住まいを手に入れるために、
お金のこと、土地や家のしくみ、依頼先やスケジュールといった
「家づくりの基本」を知って、全体像をつかみましょう。

家づくりのお金

暮らしが圧迫されることのないよう、
住宅ローンはいくら借りられるかではなく、
いくら返せるかという視点で
検討しましょう。

土地探し

希望する住まいと暮らしを実現するために、
周辺環境や建築地としての
条件を見極めて、
土地を探しましょう。

家のしくみ

構造・工法のそれぞれの特徴を理解して、
自分の理想とする家を建てるためには
どんな構造・工法が適している
のかつかみましょう。

依頼先選び

依頼先によって、家づくりの手法が異なります。
いろいろな角度から依頼先の特徴を知り、
信頼できる家づくりの
パートナーを見つけましょう。

家づくりの流れ

家づくりの過程でやることを整理し、
準備段階から完成まで、
自分自身のスケジュールを
しっかり立てましょう。

家づくりのお金

家づくりにいくらお金をかけられるのかを知るには、準備できる自己資金の金額を把握し、無理なく返済できる借入金額の目標を立てることから始まります。

STEP 1 家づくりにかかる費用

STEP 2 自己資金が多いほど返済はラクになる

家づくりの予算が3000万円の場合

自己資金0円

住宅ローンの借入額
3,000万円
（金利3.0％、返済期間35年、元利均等返済で試算）

毎月の返済額
115,455円
総返済額
48,490,768円

自己資金がゼロの場合、総返済額が約1,000万円も多い

自己資金600万円
（予算の20%）

住宅ローンの借入額
2,400万円
（金利3.0％、返済期間35年、元利均等返済で試算）

毎月の返済額
92,364円
総返済額
38,792,535円

家づくりにかかる費用を知る

家づくりにあたり、いったいどのくらいお金がかかるのか、ご存知ですか。その費用が用意しなければならない金額ですので、把握しておきましょう。まず、建物本体を建てるのにかかる本体工事費と、本体以外にかかる別途工事費、設計料、そのほか、税金、登記や引越しにかかる諸費用も必要です。

工事費は、建物の大きさ、工法、グレード、また、場所や時期によっても異なりますが、目安として、注文住宅の建築工事費の全国平均は約2968万円（平成24年度住宅金融支援機構調査）ほどです。1㎡あたりの単価にすると約22万円となります。これは工事費のみの金額ですので、2〜3割程度アップすると考えておけばいいでしょう。

自己資金はいくら用意できるか調べる

家づくりのお金は、自分が用意できる自己資金はいくらなのかを調べ、足りない分は金融機関から融資を受けます。

たとえば、家づくりの予算が3000万円の場合、自己資金ゼロの人は、600万円の用意がある人に比べ、上記のように、毎月の返済額が高く、総返済額は1000万円も多くなります。したがって、少なくても、総費用の20〜30%の自己資金を用意するようにしましょう。

では、自己資金がいくら用意できるかを調べるために、資金チェック表をつくりましょう。預金、解約できる保険金、換金できる有価証券などのほかに、親や祖父母などからの資金援助も含めます。すべてを自己資金にまわすのでなく、3か月分から半年分ぐらいの

STEP 4 ムリのない返済金額は？

ムリのない毎月の返済額の計算式はコレ!

今の家賃 ＋ 駐車場代 ＋ マイホーム用積立金（1カ月） － マイホーム購入後の維持費 ＝ ムリのない毎月返済額

現在、住まいにかけている毎月のお金は?

今の家賃	駐車場代	マイホーム用積立金（1カ月）	合計
月　円	月　円	月　円	月　円 A

マイホーム購入後の維持費は?

固定資産税・都市計画税（月額）	月	万円
一戸建て→将来の修繕費を自分で積み立て マンション→管理費・修繕積立金	月	万円
駐車場代・駐輪場代（駅前）	月	万円
光熱費などの増加分	月	万円
火災保険や地震保険など	月	万円
繰上返済用の貯蓄	月	万円
合計 B	月	万円

月 A 円 ＋ 月 B 円 ＝ 月

ムリのない毎月の返済額はコレ！

STEP 3 自己資金がいくら用意できる？

わが家の資金チェック表

現在手元にあるお金	
預金（　）銀行	万円
（　）銀行	万円
（　）銀行	万円
（　）銀行	万円
解約できる保険など	万円
換金できる有価証券など	万円
その他	
合計	万円

＋

贈与	
親や祖父母から受けられそうな資金援助の金額	万円

↓

合計 A　万円

●半年分の生活費 ●引越し費用 ●家具や家電の買い替え費用 ●子どもの教育費 ●車検費用などマイホーム完成後からの貯蓄では間に合わないもの

税金や手続き費用など

A わが家の資金 － 手元に残すお金 － 諸費用で支払うお金 ＝ 自己資金にまわせるお金

預金の中から頭金を計算しよう

預金すべてを自己資金にまわすのではなく、ある程度は残しておきたい。最低でも生活費の3ヵ月分、できれば6ヵ月分を確保しておこう。個人事業主の人は多めに残しておいたほうが安心。

STEP 5 住宅ローンで借りられる金額は？

返済期間 / 毎月返済額	20年	25年	30年	35年
7万円	1,262万円	1,476万円	1,660万円	1,818万円
8万円	1,442万円	1,687万円	1,897万円	2,078万円
9万円	1,622万円	1,897万円	2,134万円	2,338万円
10万円	1,803万円	2,108万円	2,371万円	2,598万円
11万円	1,983万円	2,319万円	2,609万円	2,858万円
12万円	2,163万円	2,530万円	2,846万円	3,118万円
13万円	2,344万円	2,741万円	3,083万円	3,377万円
14万円	2,524万円	2,952万円	3,320万円	3,637万円
15万円	2,704万円	3,163万円	3,557万円	3,897万円

（金利３％の場合）

生活費は手元に残したほうがよいでしょう。

無理のない返済計画の立て方

●返済金額の上限を決める

現在支払っている家賃と駐車場代、マイホーム用の積立金などの合計から、マイホームを取得した後の維持費、すなわち固定資産税や都市計画税等の税金、将来の修繕費の積立金（マンションの場合は管理費や修繕積立金など）、駐車場代、火災保険や地震保険料などの費用を差し引いた額が、返済額の上限になります。

毎月の返済金額と返済期間を決めれば、借りることができる金額がわかります。

●金利のタイプを選ぶ

返済にあたって、重要なのが金利です。固定金利と変動金利のどちらを選ぶかは、金利の動向だけでなく、自分のライフプランも考えて選びましょう。

教育費が増えたり、収入が減ったときなどの家計収支の変化や、金利上昇による返済額の増加に対応できるかなどにより、選ぶ金利タイプが異なります。

●返済方法を選ぶ

毎月の返済額が一定している「元利均等返済」が一般的ですが、返済開始時の返済額がもっとも多い「元金均等返済」のほうが、総返済額は少なくなります。返済に余裕のある人や、教育費が必要となる前にできるだけ早く返済したいという人は検討するとよいでしょう。

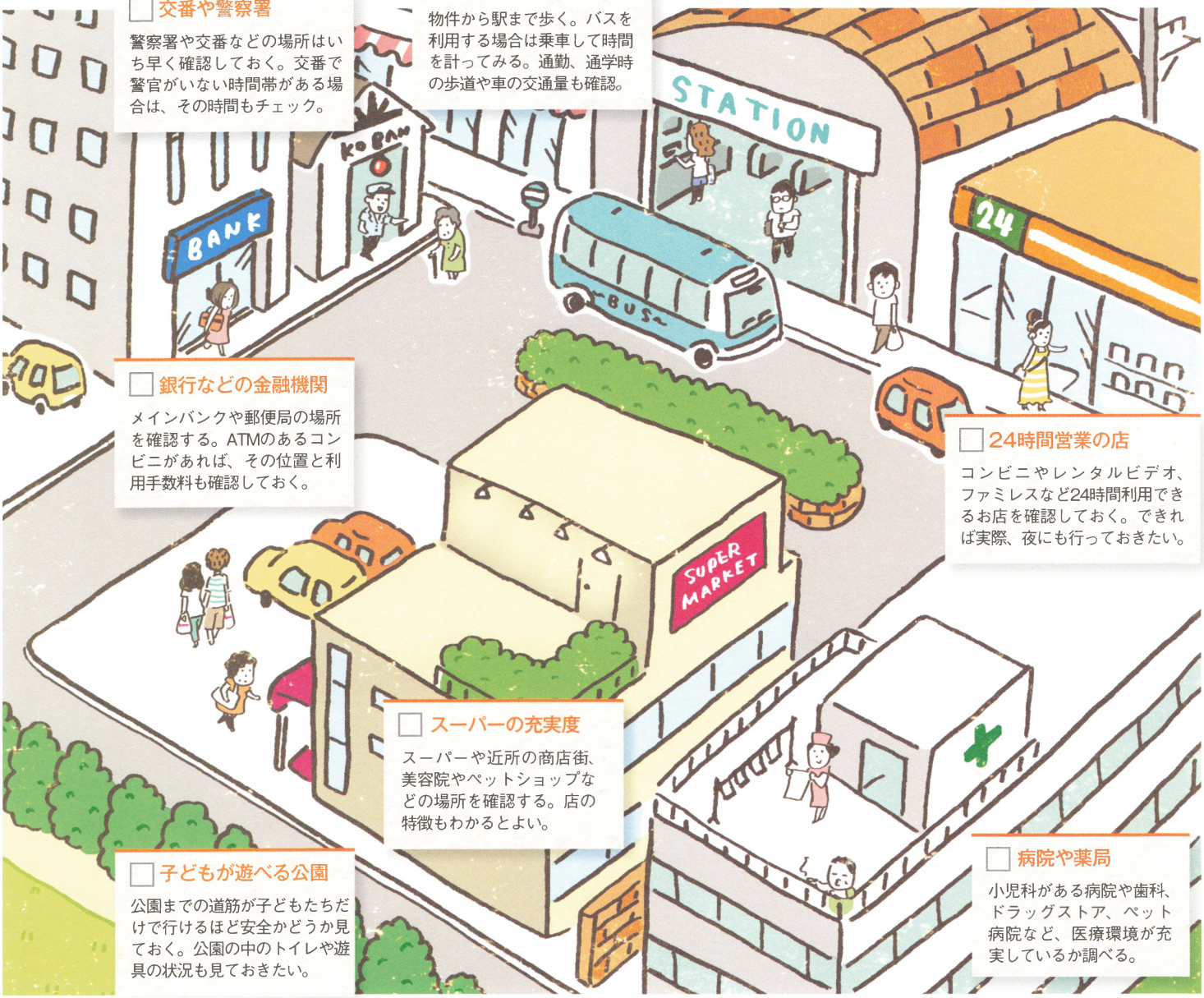
●返済期間を決める

借入額と金利が同じ場合、返済期間が長くなると、毎月の返済額は少なくなりますが、その間の利息が増え、総返済額は増えます。

土地探し

これから土地を探す人も、すでに土地を持っている人も、土地の特性を生かす家づくりには、その場所の特徴や、立地条件を熟知していることが重要です。

✔ 土地を探すとき、チェックすること



☐ 交番や警察署

警察署や交番などの場所はいち早く確認しておく。交番で警官がいない時間帯がある場合は、その時間もチェック。

☐ 駅までの交通状況

物件から駅まで歩く。バスを利用する場合は乗車して時間を計ってみる。通勤、通学時の歩道や車の交通量も確認。

☐ 銀行などの金融機関

メインバンクや郵便局の場所を確認する。ATMのあるコンビニがあれば、その位置と利用手数料も確認しておく。

☐ 24時間営業の店

コンビニやレンタルビデオ、ファミレスなど24時間利用できるお店を確認しておく。できれば実際、夜にも行っておきたい。

☐ スーパーの充実度

スーパーや近所の商店街、美容院やペットショップなどの場所を確認する。店の特徴もわかるとよい。

☐ 子どもが遊べる公園

公園までの道筋が子どもたちだけで行けるほど安全かどうか見ておく。公園の中のトイレや遊具の状況も見ておきたい。

☐ 病院や薬局

小児科がある病院や歯科、ドラッグストア、ペット病院など、医療環境が充実しているか調べる。

土地探しの第一歩は、住みたい場所や家を明確にすること

まず、生活しやすい住環境を明確にします。

① 通勤・通学にかかる時間は？
② 最寄り駅までにかかる時間は？
③ 小学校・幼稚園・保育園は近くにあるか？
④ 買い物に便利か？
⑤ 病院は近くにあるか？
⑥ 文化・スポーツ施設は近くにあるか？

など。

次に、家族が暮らしたいと望む敷地のイメージをつかみます。その結果、求める敷地の広さも明確になります。具体的な広さは、今お住まいの家の規模を基準に考えるといいでしょう。

① 子どもが遊べる庭がほしい
② 駐車スペースが必要
③ 親が泊まれる部屋を設けたい
④ 趣味のための部屋がほしい
⑤ 昼間、家にいるので日当たりを重視

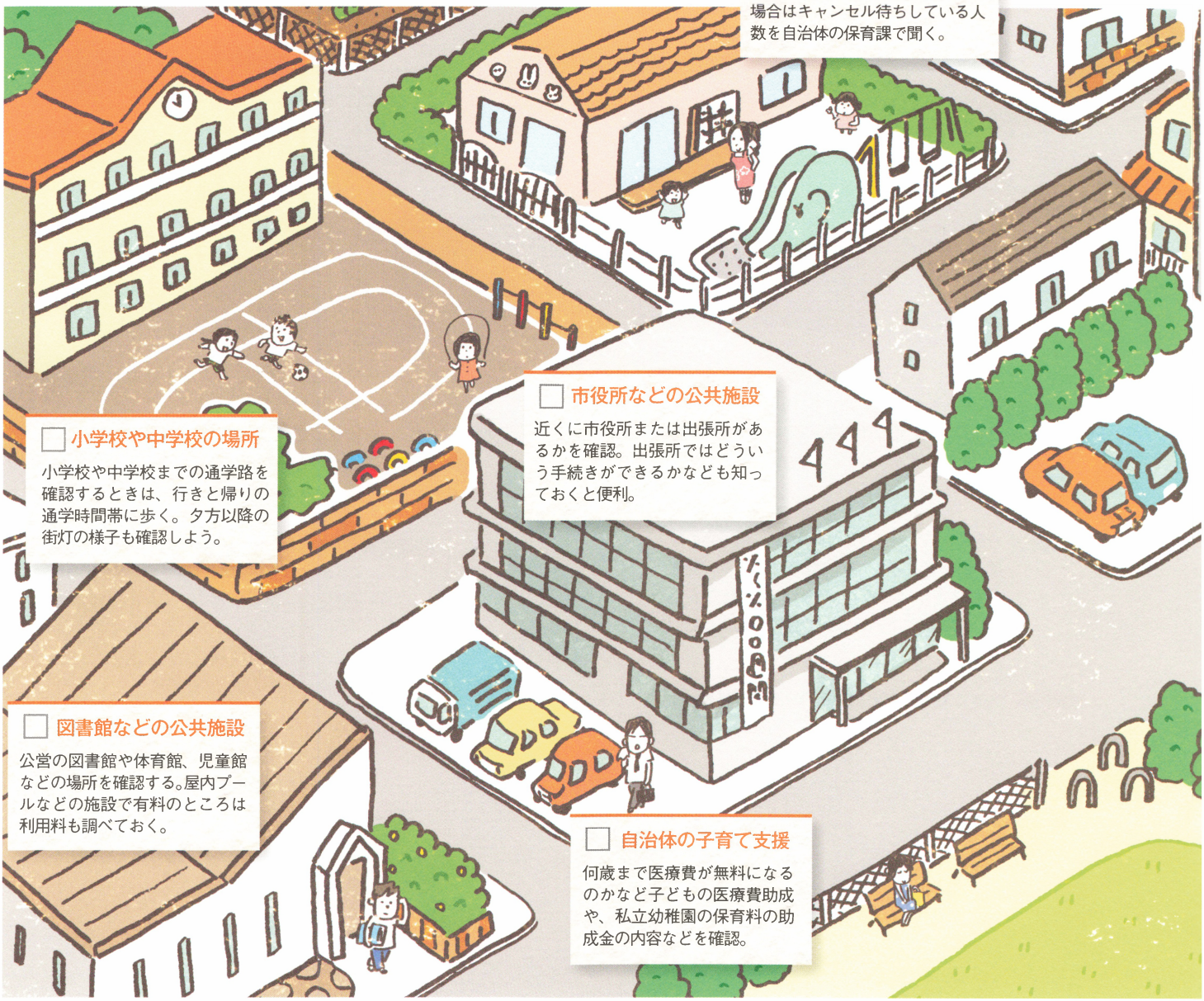
など。

売り地情報を集める

環境や敷地のイメージができたら、実際に不動産仲介会社から売り地情報を集めましょう。大手仲介会社や地域に密着している仲介会社など、それぞれに強みがあるので両方に頼むようにします。

物件案内に「建築条件付き土地」とあったら、施工会社が指定されており、設計や工事の依頼先を自由に選べない場合があるということを知っておきましょう。

土地代と建築費用を按分する



家づくりに使える費用には限度があります。そのなかで土地代と建築費用を按分しなければなりません。住宅ローンを申請するまでに、施工会社が決まっていれば、2つの費用の調整が可能となります。

不動産仲介会社と施工会社（設計者）の両方に、プロの視点からのアドバイスを受けるとよいでしょう。

土地に隠れた欠点がないか調べる

敷地の地盤の状態を調べることも重要です。軟弱地盤の場合は、建物の重さで不同沈下が起こることがあります。基礎のつくり方や地盤改良、杭打ちなど適切な対策を施せば問題はありませんが、費用はかかります。

昔は川や沼地だったため、軟弱地盤ということがあります。地名に沼・沢・溜・谷・窪などの文字が入っている場所は要注意です。役所で、都市計画図から土地の履歴を調べたり、造成計画図などから、埋立て地か宅地造成された土地かなど確認します。

なお、不動産の専門家は、土地や周辺の建物の状況を見て、ある程度の判断ができますので、相談するとよいでしょう。

変形敷地や傾斜地も活かし方はある

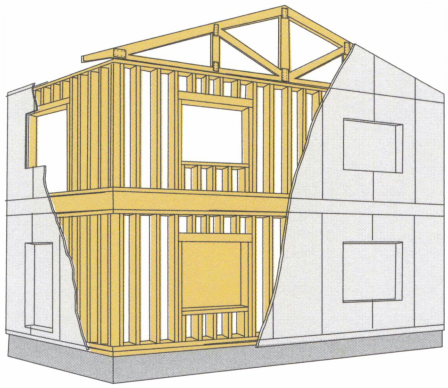
南道路に面した整型の土地は、陽当たりがよく、家を建てやすいといわれます。それは事実ですが、特徴的な形の敷地でも、オリジナリティのある住まいに仕上がる要素を備えているともいえます。

変形や細長敷地、旗竿敷地、傾斜地などは比較的安価なうえ、その特性を生かした設計を行うと、住みやすい家になるので、掘り出し物といえるケースも少なくないでしょう。

家のしくみ

家は、構造、工法によりつくり方もつくり手も異なります。それぞれのメリットとデメリットを十分理解して、そのメリットを活かす家づくりを進めことが大切です。

ツーバイフォー工法(2×4工法)

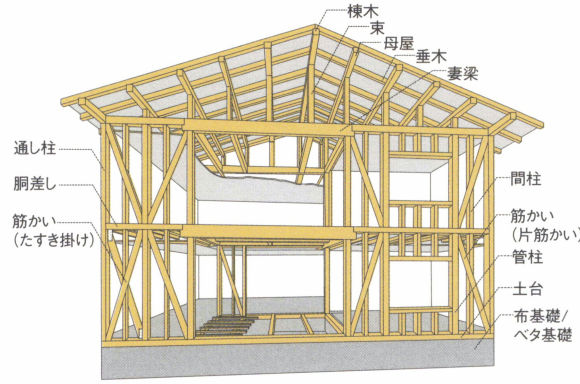


北米生まれの工法で、２×４インチの部材で枠を組み、構造用合板を張って面をつくっていくだけというシンプルな仕組み。構造材から釘に至る種類やサイズ、施工方法も公的基準によって厳密に規定されているため、品質にばらつきが少ないのが特徴です。

メリット ６面体で支えるため地震に強く、構造体の隙間がないので気密性にも優れています。耐火性の高さが認められて耐火構造の認定を受け、防火地域での３階建ても可能になっています。

デメリット 大きな窓などの大開口を設けることは難しいです。

木造在来軸組構法



木材を使って大工が建てる日本古来の工法です。コンクリートの基礎に土台をのせ、柱を垂直に固定して梁を水平に渡し、柱と柱の間に筋かいという斜めの木材を入れて補強します。筋かいを入れた壁を建物のコーナーなどにバランスよく配置し、耐震性を確保します。

メリット 軸で構成され、構造上の制約が少ないため、さまざまな設計が可能です。変形や狭小の敷地にも建てやすく、大きな窓もとりやすい、またリフォームにも向いています。強度に優れた集成材の使用が増え、大空間がつくりやすくなっています。

デメリット 機械による加工や精度の高い金物によって、以前ほどではないが、施工者により品質にばらつきがあります。

自分のこだわりを実現できる構造を知る

家のつくり方は、木を使った木造、鉄を使った鉄骨造、鉄筋とコンクリートを使った鉄筋コンクリート造に大きく分けられます。これらの構造によって、耐震性能、防火性能、強度基準などの法律の適用が異なり、工事業者などのつくり手もそれぞれです。

また、間取りやデザインなど、家のつくりが異なりますので、自分のこだわりを実現できるのはどの構造なのか、それぞれの構造のメリット、デメリットを理解しましょう。

構造別の特徴を理解する

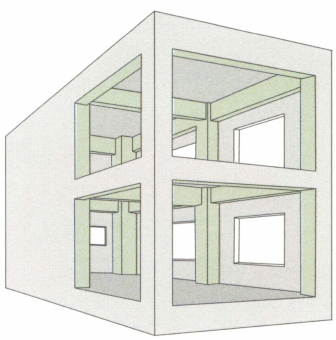
木造には、木造在来軸組構法とツーバイフォー工法があります。木造在来軸組構法は柱・梁で構成され、構造上の制約が少ないため、さまざまな設計が可能です。ツーバイフォー工法は、規格寸法の木材による枠組工法で、地震に強く、構造体に隙間がないため、断熱性、気密性に優れています。

鉄筋コンクリート造は、柱・梁で支えるラーメン構造と、壁面で支える壁式構造に分かれますが、コンクリートの打ち込みの型枠次第でどんな形にもつくることができ、耐火性、耐震性、耐久性などに優れています。

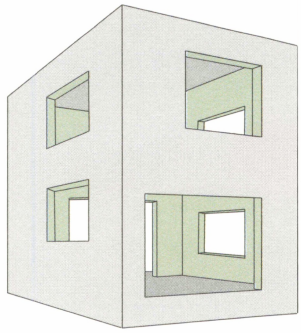
鉄骨造は鋼材の太さによって軽量鉄骨造と重量鉄骨造に分かれます。強度が高いうえ、木造同様にさまざまな設計に対応でき、大開口、大空間がつくれます。

そのほか、骨組や部材の一部を工場であらかじめ組み立て、現場で完成させるプレハブ工法があります。この工法は、品質や性能が安定し、工期が短縮できることが特徴です。

鉄筋コンクリート造



鉄筋コンクリート造
ラーメン構造



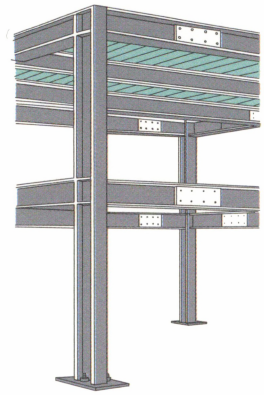
鉄筋コンクリート造
壁式構造

現場で鉄筋を組み、型枠をはめたところにコンクリートを流し込み、養生して躯体をつくります。壁は厚くなりますが空間はすっきりする壁式構造と、頑強な柱・梁が大きく現れるラーメン構造があり、どちらも高層ビルまで建設可能です。

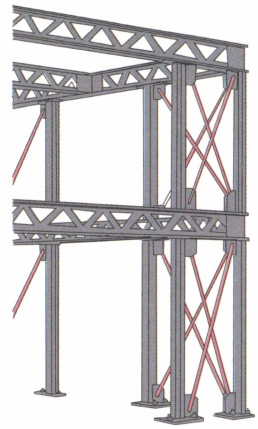
メリット　型枠次第でどんな形にもつくれ、意匠を凝らすことができます。耐火性、耐震性、耐久性や気密性、遮音性に優れています。

デメリット　工期が長く、建築コストも高くなります。

鉄　骨　造



重量鉄骨造



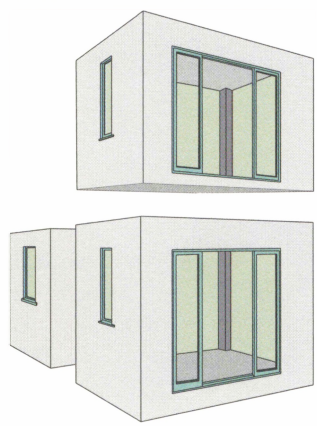
軽量鉄骨造

軽量鉄骨造は厚み６㎜以下の鋼材で柱や梁をつくり金物で接合し、ブレース(筋かい)やトラスを組み補強します。重量鉄骨造は厚み６㎜以上の鋼材で柱や梁をつくり溶接で接合していきます。

メリット　さまざまな設計に対応でき、リフォームもしやすい。重量鉄骨造は３階建て以上の住宅にも対応可能で、大開口、大空間がつくれることから店舗併用住宅などにも適しています。

デメリット　鋼材を搬入し、クレーンなどで組み立てるので、道路が狭いところの敷地には建てられない場合があります。

プレハブ工法



工業化住宅ともいわれ、部材の多くを工場でつくり、一部はあらかじめ工場で組み立てられますが、現場に運んで完成させる工法です。構造材の素材によって、木質系、鉄骨系、コンクリート系に分かれ、またつくり方の特徴によるユニット工法があります。

木質系は壁式工法の一種ですが、断熱材から下地材まで充填したパネルを工場で生産するのがツーバイフォー工事との違いです。

コンクリート系は一般のRC造と異なり、コンクリートパネルを工場でつくるので、現場打ちよりも品質が安定します。

鉄骨系のユニット工法は、断熱材・内部下地・外壁まで組み込んだ箱状のユニットを工場でつくり、現場に運びます。

それぞれの躯体のつくり方や設計ルールは、各社によって異なりますが、その多くは公的機関によって、性能の評価や認定を受けています。

メリット　品質が安定しています。工期が短くてすみます。

デメリット　制約が多く、間取りやデザインは限られます。クレーンなどで組み立てるので、道路が狭いところの敷地には建てられない場合があります。

依頼先選び

家づくりでは、デザイン重視か、性能重視か、安心・安全重視か、工期や保証やメンテナンス重視か、などによって、適したつくり手を選ぶことが、満足につながります。

あなたにとって家づくりで大切なことは？

性能が大切

- 地震や台風、火災など災害に強い家にしたい。
- 長持ちするように耐久性に優れ、点検やメンテナンスがしやすいことが大事。
- エコノミーでエコロジーである省エネな住まいにすることが重要。

信用性が大切

- 欠陥住宅にならないように、工事の腕や丁寧さが重要。
- 倒産の心配がなく、保証制度がしっかりしている。
- 経営状態のいい企業に。

デザインが大切

- 個性的なオンリーワンの家にしたい。
- 好きなイタリア家具がフィットするコンクリート打ち放し住宅に。
- 道行く人が足を止めるカッコイイ外観にしたい。

安心・安全性が大切

- 泥棒に入られないように、防犯対策を万全にしたい。
- 身体機能が低下しても、安全に生活できるように。
- 家族が健康に過ごせるように、使用する建材や換気には注意したい。

機能性が大切

- 狭い敷地でも動線がスムーズで暮らしやすい家に。
- いつもきれいにしておきたいので収納スペースが充実している。
- 共働きなので、調理や洗濯などが同時に効率よくできるようにしたい。

敷地条件が大切

- 変形や狭小敷地でも、広々と開放感のある家に。
- 住宅密集地でも、採光・通風が得られ、プライバシーが守れる家にしたい。
- 厳しい法規をクリアして、心地よい家に。

大切なことをかなえるための情報収集を楽しもう！

デザイン重視か、性能重視か

家づくりの依頼先には、設計事務所、工務店、ハウスメーカー、建築プロデュース会社などがありますが、家づくりのポリシーを明確にして選ぶことが大事です。

デザイン重視で、100％オリジナルな家づくりを目指すなら設計事務所の建築家に依頼することがよいでしょう。伝統的な技や素材にこだわり、将来地元のホームドクターがほしいなら工務店を選ぶとよいでしょう。なるべく短い工期で、最新設備や性能を重視した住宅を建てたい人は、ハウスメーカーに依頼することをすすめます。そして誰に頼むか決めかねている人には、建築プロデュース会社に頼むのもひとつの方法です。よい設計事務所や建築家を紹介してくれます。

適した依頼先を探すには――

設計事務所を探すには、住宅雑誌などから情報収集を行います。気にいった作品や設計事務所が見つかったら、ホームページにアクセスして会社のプロフィールや建築家のポリシーを調べて、共感を覚えたら連絡をとるとよいでしょう。

地元の工務店に依頼する場合には、直接工務店を訪問し、その工務店が建てた住宅を案内してもらうことが最善です。設計事務所は、家が完成したときにオープンハウス(見学会)を行うことがあります。ハウスメーカーの場合は、住宅展示場に行くのが手っ取り早いです。

基礎や上棟などの工事現場見学会に行くと、耐震性や耐久性、省エネ対策など技術的な部分を見学できます。

あなたの願いをかなえてくれる依頼先は？

- 入居してからも気軽に相談できる **ホームドクターがほしい**
- 匠ならではの **技や素材** にこだわりがある
- 内装をDIYするなど自分も仕上げに **参加したい**
- **地元とのつながり** を大切にしたい

こんな人は…

工務店

地域密着型ならではの対応が利点です

一般的に、営業網を比較的狭い地域に限定し、地域に密着した家づくりを行っています。職人である棟梁が設計から工事まで行う棟梁タイプ、社内に設計士を抱えるデザイン重視タイプ、外部の建築家による施工だけを行い、設計は請け負わない施工専門タイプ、ハウスメーカーの下請けなどフランチャイズタイプに分かれます。地元密着型ですからスピーディな対応が期待でき、アフターサービスも安心して任せられます。工務店を決めるときには、社長の経営哲学なども判断材料になります。じっくり話し合って、相性が合うか、信頼できるかどうかなどを見極めて決めるとよいでしょう。

- 自分だけの **オリジナルな住まい** をつくりたい
- 変形や狭小など **敷地の条件が厳しい**
- 家づくりにかける **時間は充分にある**
- **デザイン** に対するこだわりが強い

こんな人は…

建築家

100%オーダーメイドの家づくりが可能です

建築家から提案してもらいながら進めていくオーダーメイド方式です。敷地条件や要望、予算、法規制などをクリアしながらオリジナルの家をつくってくれます。作風は建築家によって異なるので、デザインの特徴や住宅に対する考え方を、ホームページなどで調べてから依頼するとよいでしょう。設計期間は約半年から１年と、ハウスメーカーなどよりも長めになります。施工は建築家や建て主がセレクトした工務店と工事請負契約を結んで行います。建築家が第三者の立場できちんと工事監理をしてくれることは、住宅の室を高めるうえでとくに重要なポイントとなります。

- 建築家に依頼したいが、**誰を選べばいいのか迷っている**
- 建築家との間に立って **自分の思いを代弁** してほしい
- 満足のいく家をつくりたいが、**時間と労力は減らしたい**

こんな人は…

建築プロデュース会社

建て主と建築家の間を第三者の立場でアドバイスしてくれます

建築家、あるいは設計事務所で家を建てようとする建て主に対して、さまざまな支援サービスをする会社のこと。住宅業界の閉鎖的な部分や、業者側と建て主側の知識の差による建て主の不利益を解消しようという趣旨で生まれた新しい業態です。設計者や施工会社から独立した立場で、建て主の利益を客観的にチェックし、守ることを目指しています。建築家や工務店選びに制約はないか、チェックするとよいでしょう。建て主の条件に合った建築家や工務店を紹介するマッチング型、設計コンペ型、家づくり全般にわたってサービスを提供するプロデュース型などがあります。

- **スピーディ** に **合理的** に家づくりを進めたい
- **性能や最新の設備** に関心がある
- 資金計画や各種の **手続きが面倒** に思える
- **大手企業ならではの安心感** がほしい

こんな人は…

ハウスメーカー

家づくり全般のトータルサポートが可能です

一般的に、広範囲な営業網をもつ大手の住宅会社のことをいいます。膨大な数の家づくりから得たノウハウをもとに多数のニーズに応じた商品の提案を行います。工場生産された部材を用いて、マニュアル化された工事監理体制のもとで安定した品質の住宅を供給します。ハウスメーカーが採用する構造・工法による住まいになります。モデルハウスやカタログがあるので、家のイメージがつかみやすく、生活スタイルや予算に合わせた住まいを選択できます。土地探しから資金計画、設計、施工、アフターサービスに至るまで、家づくり全般にわたるサービス体制を整えているのが特徴です。

家づくりの流れ

家づくりの過程で「やること」を整理しました。準備段階から設計、工事を経て完成まで、これをもとに、自分自身のスケジュールをしっかり立てましょう。

期間

家づくり準備
潜在期

スケジュール

情報収集とイメージづくり

資金計画

自分たちがやること

住宅雑誌やインターネットを利用して家づくりを学び、それから住宅展示場やショールームなどをまわって、建てたい家のイメージを固めましょう。

自分の年収や貯蓄からいくらの家が建てられるのか資金計画を立てます。本体工事費以外の別途工事費、登記や引越し費用なども忘れずに組み込みましょう。

お金の流れ

雑誌や書籍など資料購入費
展示場などへ行く交通費など

家づくりの知識を蓄えるために購入した雑誌や書籍などの費用、住宅展示場に行くための交通費もかかります。

設　計
2～3カ月

依頼先の検討

プラン・見積りの比較

住宅性能表示制度の検討

依頼先の決定

設計契約

敷地調査・地盤調査

基本設計のスタート

依頼先候補を2、3社に絞り込み、要望と予算を伝えて、プランと見積りを依頼します。

上がってきた各社のプランと見積りを比べます。プランについては、要望がどのようなかたちになっているか、見積りの金額は、どんな材料や設備を使うのかを調べたうえで比較しましょう。

プランや見積りに影響するので住宅性能表示制度を使う場合は早めに依頼先に伝えましょう。

プランや見積りの不明点などを問い合わせて、納得がいったら、依頼先を決めます。

設計事務所に依頼する場合は、設計契約を結びます。工事の監理もお願いする場合は設計・監理業務委託契約を結びます。

依頼した設計事務所や工務店などが土地の測量や法的制限などをチェック。周辺状況の調査や地形・地質など地盤調査、敷地境界線の確認などが行われます。

プランや仕様・仕上げなどの具体的な打ち合わせに入ります。建材や設備のイメージがつかみにくい場合は、ショールームを訪れて実物を確認しましょう。

設計料（契約時）

建築家に設計を依頼するときは、2度目の打ち合わせから設計料が発生するところが多いようです。設計料は工事費の10～20％で、5回に分ける場合、この時点でその20％程度を支払うことが多いようです。

地盤調査費

木造住宅を建てる場合はスウェーデン式サウンディング試験が一般的で、5～10万円かかります。

見積り・確認申請

2～3カ月

基本設計の完了

100分の1の基本設計図と、概算見積書、仕様・仕上げ表などが提出されます。自分の希望が十分反映されているか、新たな提案は何か、価格は妥当かなどをチェックして不明な部分は説明を求めます。

設計料（基本設計完了時）

5回に分ける場合、設計料の20％程度を支払うことが多いようです。

実施設計のスタート

50分の1の設計図が渡され、イメージがより具体化してきます。見積書で予算がオーバーしていたらあわてずに、どこが削れるか相談してみましょう。さらに、詳細を詰めて納得したうえでプランが決まることになります。

実施設計の完了

これまでの打ち合わせ内容を盛り込んだ設計図や仕様・仕上げ表、工事見積書、工程表などを含む設計図書が提出されます。

施工会社への相見積り依頼

設計事務所に依頼する場合は工事を担当する工務店を決めます。何社かの工務店に相見積りを依頼しますが、多くは設計事務所が手配してくれます。建て主が指名することも可能です。

建築確認申請

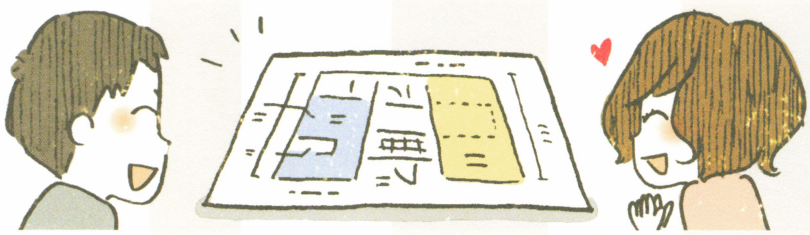
依頼先が代行してくれますので、申請費用を預けます。設計が法律に合致しているかどうかを役所が審査します。これが通らないと着工することはできません。

住宅ローンの申し込み

住宅ローンの検討を行い、申し込みます。

施工会社の決定・工事請負契約

施工会社の相見積りを検討して1社に絞り込みます。設計事務所と相談しながら、価格の安さだけでなく、仕様材料や方法などと併せて見積書を確認。会社の信頼度や技量などを総合的に判断し、工事請負契約を結びます。



設計料（実施設計完了時）

5回に分ける場合、設計料の30％程度を支払うことが多いようです。

建築確認申請費

たとえば東京都の場合、床面積100～200㎡で1万4000円。建設費用に含まれている場合もあるようです。

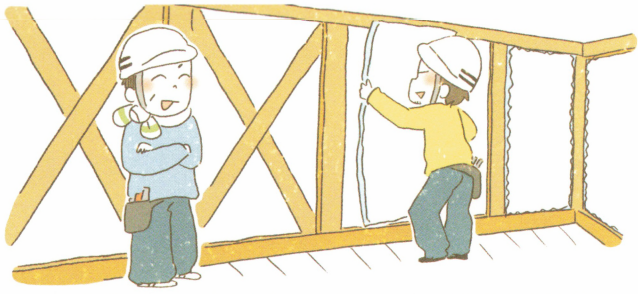
ローン手数料

3万～5万円程度。

印紙税

工事請負契約書に印紙を貼ります。

家づくりの流れ



工事
2～6カ月

期間

スケジュール

自分たちがやること

お金の流れ

解体（建て替えの場合）
建て替えの場合は、既存家屋の解体工事を行います。

地盤補強工事（必要な場合）
地盤補強をする必要がある場合、地盤改良や補強工事をします。

着工・地鎮祭
地鎮祭を行う場合は、神主への玉串料、儀式に必要なお神酒や海の幸などのお供え物を用意しましょう。

工事の事前作業
敷地境界の確認や地縄張り、水盛り・遣り方が行われるので、できれば立ち会いましょう。

基礎工事・現場検査
3～5週間かかります。配筋工事完了時の検査には、できれば立ち会いましょう。

上棟式
上棟式を行う場合は、棟梁や職人さんへのご祝儀、お神酒を一升瓶で2本、米、塩のほか、宴会の料理を用意しましょう。

役所などの中間検査
屋根工事完了時に行われる中間検査に立ち会います。建物が基礎基準法に適合している場合は、役所の建築主事によって中間検査合格証が交付されます。

木工事が本格化
工事中はできるだけ現場に足を運びましょう。下地工事、断熱材施工、電気配線など設備の据え付け、間仕切りや収納家具などの工事も本格化します。

内装工事
もし変更したい箇所が出てきたら、大工さんではなく現場責任者や設計者（工事管理者）に伝えて、図面の変更を依頼しましょう。

解体工事費
木造の場合、坪当たり2万5000円～4万円程度。

着手金の支払い
工事請負契約を結んだ施工会社に、工事着手金を支払います。最低20％程度は予定しておきます。

地鎮祭の費用
神主さんへの玉串料や祭壇費用が主なもので、5～10万円程度が目安となります。

上棟式の費用
職人さんへの祝儀や宴会費用が主なもので、簡略にするケースもあり、費用はさまざまです。最低10万円はかかると見込んでおきましょう。

中間金の支払い
契約によっては上棟時に、工事費の中間金30％程度の支払いが発生します。設計料は15％程度。つなぎ融資を利用する場合は早めの手配が必要です。

建築確認中間検査費用
たとえば、東京都の場合、床面積100～200㎡で1万5000円。建設費用に含まれている場合もあるようです。

完成
1カ月

入居

完成

竣工検査
建物の内外部の工事が図面どおり行われているか確認します。問題箇所が見つかったら、手直し(駄目)工事を依頼します。

工事完了届の提出
役所に建築確認の届け出どおりであることを確認してもらいます。依頼先が代行してくれますので、書類に捺印し、検査費用を預けます。

完了検査
検査終了後、検査済証を取得します。住宅性能表示制度の検査に通ると建設住宅性能評価書が交付され、フラット35に合格すると適合証明書が交付されます。

引き渡し
引き渡しを受けます。竣工検査では修正依頼をした箇所がきちんと直っていることを確認しましょう。

引越し
引越し前には旧住所地域の役所に住民転居届などを提出し、引越し後は新住所地域の役所に住民転入届などを出します。また、税務署へ申告書を提出し、後日、不動産取得税を納めます。

登記手続き
新築した建物の情報を明らかにする表示登記、所有者の権利を表す所有権保存登記、抵当権設定登記などを司法書士に依頼します。

住宅ローンの契約
登記事項証明書などの必要書類を金融機関に提出し、住宅ローンの契約を結びます。契約時に団体信用生命保険や火災保険・地震保険に加入します。

定期点検
設備は1年ごと、外壁は3～4年ごと、屋根や基礎、土台・床組は5～6年ごと、柱・梁・天井・小屋組は10～15年ごとに点検をしてもらいます。

建築確認完了検査費用
たとえば、東京都の場合、床面積100～200㎡で1万5000円。建設費用に含まれている場合もあるようです。

工事費・設計料残金の支払い
工事費の残金50%、設計料の残金15%を支払います。

引越し費用・近隣への挨拶費用
引越し費用は、たとえば移動距離が50km程度で4トントラックを頼む場合、8万円程度。近隣へ挨拶まわりをする際の手土産代は1軒2000円以下でよいでしょう。

不動産取得税の納付
土地と住宅のそれぞれに課税されます。本則は課税標準額(不動産の価格)×税率4%ですが、軽減措置が設けられています。

登記関連費用
登記の種類や建物の状況によって異なりますが、登録免許税のほか、司法書士や土地家屋調査士への報酬などもかかります。

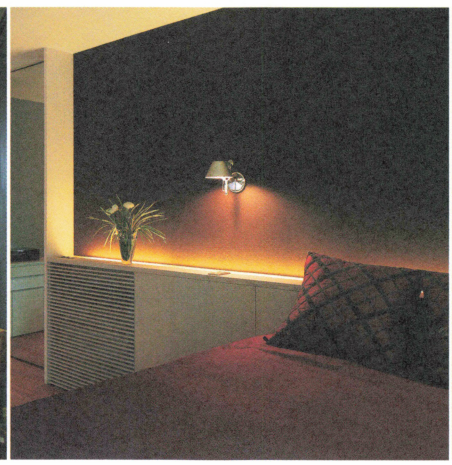
融資の受け取り
住宅ローンの契約に事務手数料や印紙税がかかります。つなぎ融資の返済や諸費用を精算します。

LDK

「くつろぐ」「食べる」「調理する」スタイルがさまざまなかたちで深化し、リビング、ダイニング、キッチンの空間は機能・デザインともにボーダレス化しています。だからこそ、自分たち家族に合ったLDKのスタイルを見出すことが重要になっています。

浴室 洗面室 トイレ

かつては機能重視で、「使いやすく」を第一に考えられてきましたが、現在は快適さ以上の癒しが求められ、デザイン性が重視されています。



主寝室

質の高い休息と睡眠がとれる空間であることが主寝室の基本。快眠を追求した空間づくりと、くつろぐ、趣味を楽しむなど別の用途が両立する空間づくりが求められます。

part2

家づくりのお手本にしたい「部屋」別

空間デザインのテクニック29

Technique Of Special Design

子供室

子供室の環境は、子どもの心の成長に大きな影響を与えます。健やかで夢のある空間づくり、成長に対応するフレキシブルな空間づくりがポイントです。

ワークスペース

作業や趣味の内容により、大きなスペースを必要とするケース、ほんのわずかなコーナーでも用が足りるケースとさまざまですが、好きなことを気持ちよく行える空間にしたいものです。

玄関

玄関は家族だけではなく、来客を最初に迎えるところでもあります。品格を備えながら、入ったとたんに気持ちがほっとする、そんな玄関にするためには、性能とデザインの両方が欠かせません。

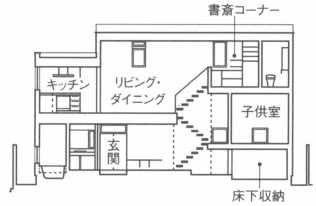
空間にはそれぞれ使用目的がありますが、
それを果たす手段である空間デザインは、
未知の魅力にあふれています。
固定観念にとらわれず、
もっと自由に空間への発想を広げてください。
暮らしが楽しくてたまらなくなるはずです。

LDKの空間デザイン

Style 1 スキップフロアで互いの気配を感じる

神奈川県・斎藤邸
設計：明野岳司＋明野美佐子／明野設計室

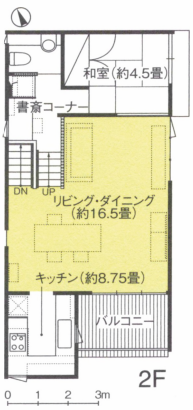
スキップフロアで、「天井が高く明るいリビング」という建主の希望をかなえた住まいです。リビングを２階にすることで、1.5階分の高さと豊かな日差しを確保することができました。また、東の高窓から入った風は内窓やルーバーを抜け、上下階へ届きます。そして、「家族の気配」も通じ合えるつくりになっています。



スキップフロアにすることでつくられた床下の納戸は、9.5畳と余裕の広さです。

２階のLDKから半階下りると子供室。右手奥に見えるのが子供室との内窓です。半階上は書斎と和室です。

半階上の和室。廊下に洗濯機置き場があり、洗濯物は和室の窓外へ。和室は衣類を畳む場所として重宝しています。



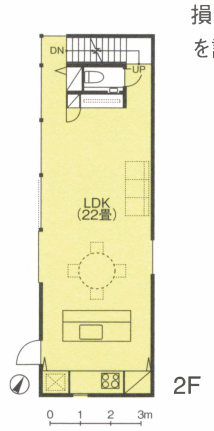
高さを抑えた天井が水平方向に伸びる開放感を強調。連続する梁や柱は、細長い空間を広く見せます。

Style 2 借景を採り入れ風景鑑賞の舞台に

京都府・川畑邸
設計：川畑昌弘／川畑昌弘設計工房

豊かな景色を借景できるロケーションを十二分に生かしたLDKです。間仕切りをいっさい設けず、大胆なガラス開口部で開放し、細長い空間を風景鑑賞の舞台に仕立てています。キッチンはこの雰囲気を損なわない、高さのある対面式。大容量の壁面収納を設置し、整然と保てるようになっています。

川の向こう岸は緑地になっています。夏場は子どもたちが終日川遊びに興じるのだそう。サワガニや子魚、それを狙う水鳥など、動物たちもにぎやかに共存しています。



川に面して大窓が連続。手前が引き戸、奥ははめ殺し窓になっています。

露しになった柱・梁をはじめ、床や食卓、キッチンカウンター、収納扉に使われた木の素材感により、ダイナミックさと和みの両方が醸し出されています。また、手前のリビングの吹き抜けにルーバーを設置することで、広がりだけでなく情趣に富んだ空間となっています。

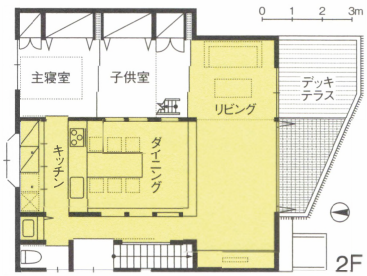
Style 3 露しの木の架構がダイナミックさと和みを演出

埼玉県・K邸
設計：中尾英己／中尾英己建築設計事務所

実家をリフォームして二世帯住宅にしました。2階の子世帯スペースは既存の柱や梁を露し、吹き抜けの伸びやかさやオープンLDKの広がりを巧みに演出しています。その一方、ダイニングは床を2ステップ分上げ、床座の食卓を造作し、落ち着ける空間に仕上げています。南側のリビングには大きな窓を設けてテラスを新設。縦格子に囲まれているので、プライバシーを確保しながら光と風を取り込むことができます。

ダイニングの床が上がっているので、食卓に座った家族とキッチンに立った奥様の目線の高さがそろいます。また、外が見えるので、気持ちよく作業ができます。

掘り込み式の食卓とキッチンカウンターをつなげ、正面の収納には大きな木の扉を設置。キッチンは設備というより家具を感じさせる居室空間となっています。

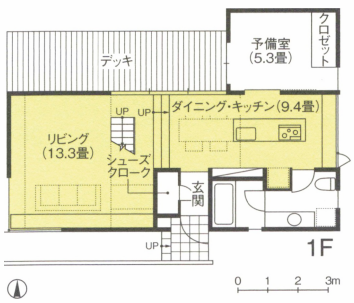


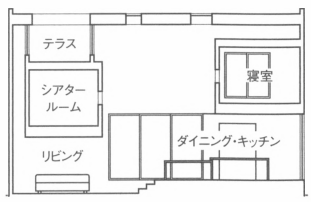
Style 4 「ボックス」と「隙間」で空間の変化が楽しい

東京都・A邸
設計：荘司毅／荘司建築設計室

トップライトや高窓を多用した都市の住まいです。降り注ぐ光は白い壁に反射し、吹き抜けのダイニングは外にいるような明るさ。一方、リビングは天井高が抑えられ、こもった感じがする居場所になっています。リビングの上はシアタールームのボックス室。この家は、積み上げた「ボックス」と、その「隙間」に生じたスペースが連なる、空間の変化を楽しむことができます。

（上）ロフトからのダイナミックな眺め。4.5m四方の吹き抜けに、さまざまな空間が介しているのがわかります。
（右）トップライトから降り注ぐ陽光に包まれる吹き抜けのダイニング。手前がキッチン、奥がリビングになっています。





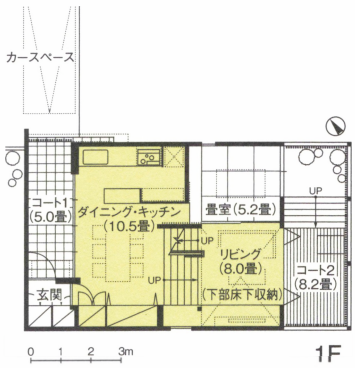
リビングからダイニングを見下ろしたところ。ダイニング前の内庭はプライバシーを確保しながら採光を得るための仕掛け。内庭の壁に光が反射して室内を照らしています。

Style 5 スキップフロアで立体的LDに

東京都・M邸
設計：柏木学＋柏木穂波／カシワギ・スイ・アソシエイツ

限られた敷地面積、都市の厳しい建築条件のなかで、必要な部屋や明るさ、広がりをかなえたのがスキップフロア構成でした。M邸は半層ずつずれる４つのフロアからなり、ダイニング・キッチンは１層目。半階上がリビング。幅の広い階段も延長空間として使えるので、立体的につながるワンルームスペースです。

リビングから、下にダイニング、上に子どもスペースを見たところ。階段は視線が通るように段板のみとなっています。



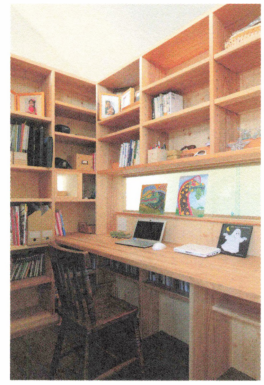
珪藻土入りの左官材と無垢の木を使ったLDK。クローズなスタディスペースと開閉自在な子どもコーナー（上の間）が設けられています。

Style 6 子どものコーナーをビルトイン

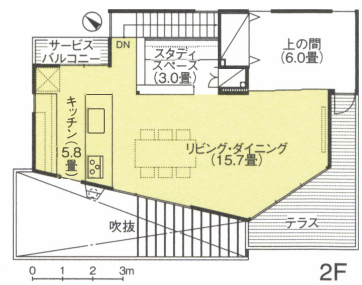
東京都・F邸
設計：植本俊介／植本計画デザイン

スタディスペースや子どもの遊び場を取り込んだリビング・ダイニングです。広がりを重視し、天井を高くとれる２階に配置。視界の抜けを得られる真南に向かってメガホン型に開く平面形とし、大開口とテラスで開放感をだしました。お子さんが幼い現在は、スタディスペースは、ご主人の仕事場。また、LDKのバックヤードとしても重宝します。

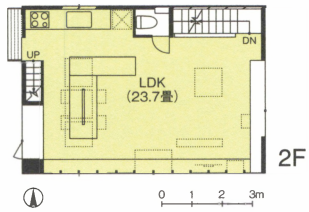
上の間は、将来、お子さんの個室になる予定です。



スタディスペースは、現在は、ご主人が仕事をするための場所として使っています。



家型フレームの構造体に切り取られた片流れ屋根の最上部を、屋根裏として活用しています。



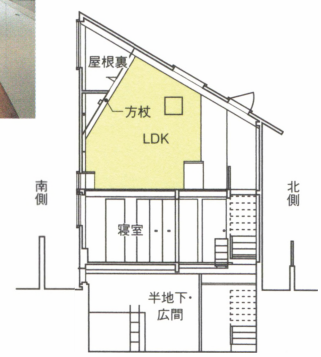
Style 7 木造フレームの広々としたLDK

東京都・E邸
設計：若松均／若松均建築設計事務所

構造や下地を露しにしたナチュラルなLDKです。より細かなインテリアのスケールに合うように、幅60㎜の集成材と梁を使用。これらを600㎜間隔で連続させ、さらに柱と梁の間に方杖を渡して高い剛性をもつ架構に。これにより、LDKは柱や壁のない24畳の広々としたワンルームに。しかも深呼吸をしたくなるほど高い天井高が確保されています。

連続する柱と梁が、24畳の広々としたLDKを支えます。左上の裏が屋根裏スペースです。

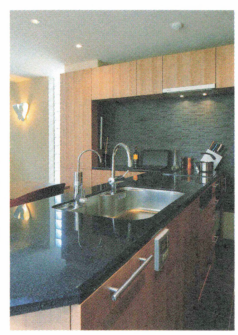
木の仕上げと相性のいい白いキッチンです。左手の白い壁の裏に、屋根裏に上がる階段があります。



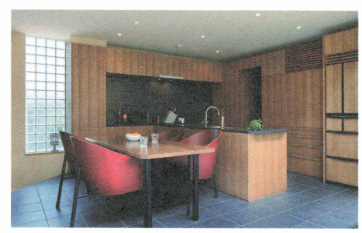
Style 8 2つの中庭で広く伸びやかなLDK

東京都・高橋邸
設計：廣部剛司／廣部剛司建築研究所

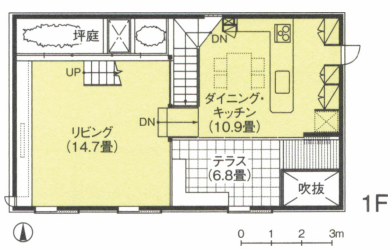
約30坪の敷地に必要な部屋などすべての要件を満たすために講じられた策が、地下を含む3層構成。1階はLDKと2つの中庭。ダイニングに連続するテラスはつながりを強調、リビング脇の坪庭は距離感を生み出します。くつろぎのスタイルに合わせ、DKはタイル張りで土間風に、リビングは板張りの座敷風になっています。



カウンタートップの黒御影石調の人工大理石がシックな雰囲気のキッチンです。



木目が端正な収納の扉はタモ材を染色。夜は間接照明でムーディな雰囲気を味わえます。



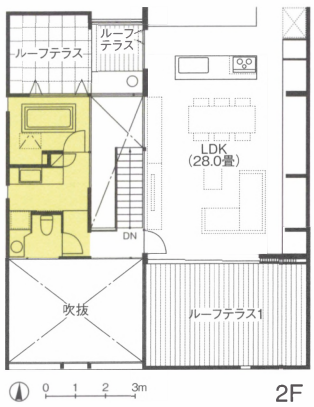
ダイニングからリビングへは「土間」から「座敷」へ上がるような感覚です。右側の柱の間にはスチールの筋かいを入れ、視線の抜けを保ちながら耐力壁として作用させています。

Style 9 開放感あふれるガラス張りの浴室

東京都・O邸
設計：柏木学＋柏木穂波／カシワギ・スイ・アソシエイツ

浴室入り口はガラスドア、テラス側はガラスの引き込み戸、側面の壁は床から天井まで全面ガラス張りと、三方にガラスが用いられ、これまでの浴室のスケール感を打ち破る開放感にあふれた浴室です。ガラス張りの壁の向こうは階段室で、隣接するLDKとの壁もガラス張りになっているので、夜、LDKの明かりにより、浴室の壁は美しい光の壁になります。

浴槽を床に埋め込んでいるため、いっそうの広がりを感じさせます。ガラスに加え、黒い床と白い浴槽のコントラストはモダンさを強調するものです。



2F

テラスには高い壁が立っているのでプライバシーを確保できます。テラスから右へまわるとキッチン。効率的な家事動線になっています。

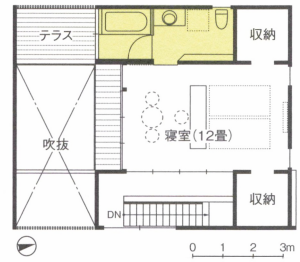
壁とルーバーに囲まれたテラスに出られます。外部からの視線を遮りながら、空を眺めることができます。

Style 10 3階の南側に配置してテラスとつなげる

神奈川県・山崎邸
設計：根来宏典／根来宏典建築研究所

住宅密集地の一角にあり、周囲は3階建て住宅に囲まれた敷地に建つ山崎邸。夫妻が希望した「温泉旅館のようなくつろぎ」は、3階の南側というベストポジションに配置した浴室によって実現しました。外壁で囲ったテラスをつなげて、大きな掃き出し窓を設けているので、涼やかな風が入り、露天風呂気分が味わえます。

浴室の手前の洗面室。浴室との仕切りにガラスを用い、洗面台の前の壁いっぱいに鏡を設置し、広がりを演出しています。



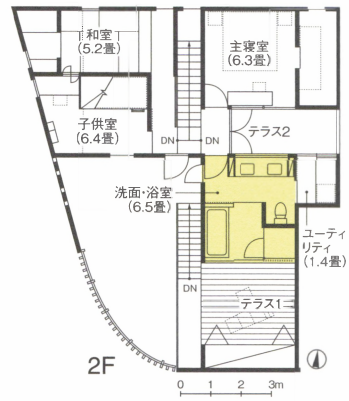
3F

バスルームの折り戸をテラスに向かって開放。外の心地よさを味わえます。左手テラスの前にはシャワーブースも設置されています。

Style 11 ホテルのように広々としたサニタリー

埼玉県・S邸
設計：横堀健一＋コマタトモコ／横堀建築設計事務所

2階のバスルームは、南側の大きな窓を開放すると、テラスと一体化する癒しのスペース。北側には、洗面室＆トイレが仕切りなく続き、ホテルのパウダールームのように広々としています。仕切られていないので、掃除がしやすいというのも特徴です。奥にはユーティリティがあり、洗濯物干し用のテラスが隣接されています。

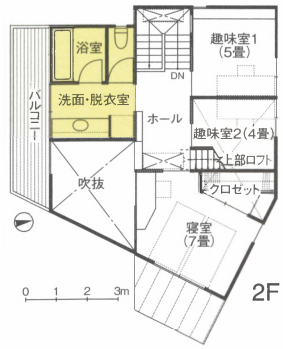


(上)洗面室とトイレは広い一室。アイロンがけなどができるユーティリティともつながっています。タオルや衣類は洗面台の下にたっぷり収納できます。
(下)浴室と洗面室、トイレの間には仕切りがないので、広々とし開放感があります。濃茶色と白の組み合わせは清潔感とともに、高級なイメージが漂います。

Style 12 海が望めるリフレッシュ空間に

神奈川県・A邸
設計：長浜信幸／長浜信幸建築設計事務所

南に海を見下ろせる山の上に建つA邸。家の中でいちばん眺めのよい2階のバルコニーに面した場所に、夫妻こだわりの「海が見える浴室」をレイアウトしました。手前の洗面・脱衣室には大きな掃き出し窓を設置し、直接デッキ張りのバルコニーに出られるようになっています。



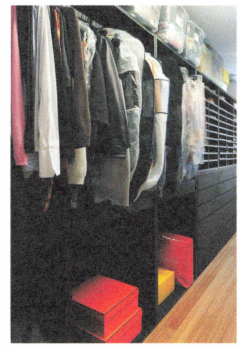
浴槽の位置まで開口してあるので、窓を開けると露天風呂気分を味わえます。天井・壁はヒノキ板張りです。

洗面室は、目の前に豊かな自然が広がるリフレッシュ空間です。バルコニーフェンスの横格子は、海を見通せるように少し間隔を開けて張っています。

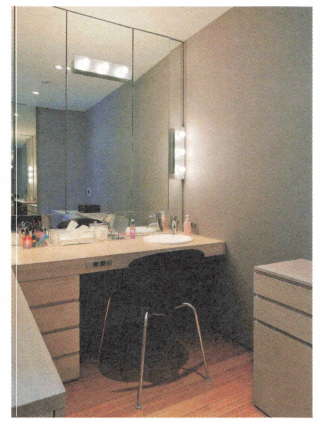
Style 13 密な収納計画で美しさを保つ

東京都・O邸
設計：柏木学＋柏木穂波／カシワギ・スイ・アソシエイツ

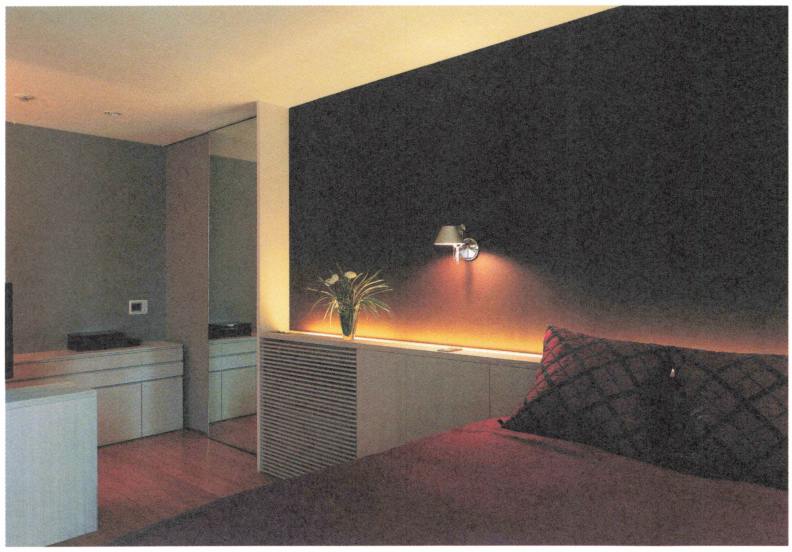
寝室には衣類はもちろん、化粧品、本など、多くのものが持ち込まれ、雑然としがちです。常に片付いた状態にするために、密な収納計画が練られています。大型のウォークインクロゼットを隣接し、部屋の一角には化粧コーナーを設け、「使うところにしまう」という収納のルールが守られているのです。



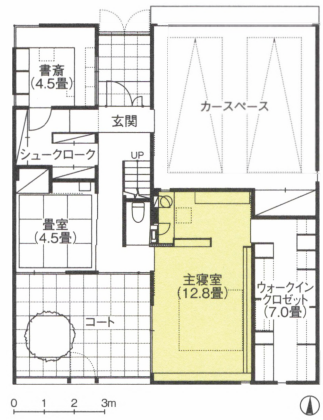
クロゼットの中は、持ち物の種類、大きさ、量に合わせて、ハンガーパイプや棚、引き出しなどを設置しています。

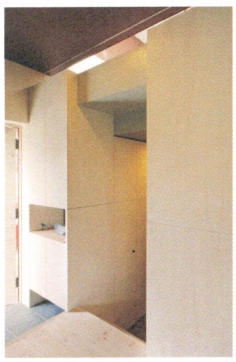


化粧コーナーは低い収納家具で区切られた奥に配置。カウンター前の壁面いっぱいに鏡を設置し、顔が明るく見える位置に照明をつけています。



造り付け家具を設置し、内装、色彩、照明などを落ち着いた雰囲気でまとめた上質感漂うインテリアになっています。エアコンはヘッドボードのなかに納め、すっきりとさせています。

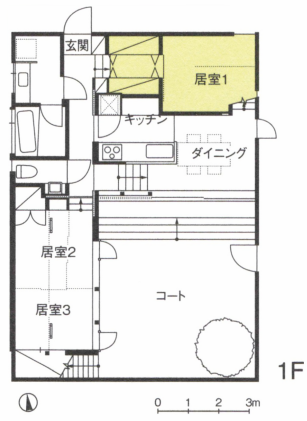




(右)寝室の手前の両側に、造り付けのクロゼットを設置。寝室の入り口に設置した鏡張りの引き戸は、服装チェックにも便利です。
(上)寝室手前のクロゼットは、玄関ホールから3段下がったところから始まります。玄関収納と一体につくられています。

Style 14 クロゼット兼廊下の合理的な収納方法

茨城県・F邸
設計：柏木学＋柏木穂波／カシワギ・スイ・アソシエイツ



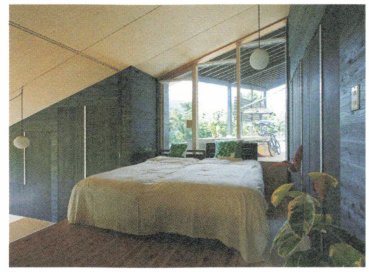
収納計画は、必要な場所に効率よく収納スペースを配置することが大切です。この住まいでは、寝室への動線部分にクロゼットを設けています。大容量の壁面収納に扉をつけたことで、収納に挟まれた廊下の趣になっています。玄関に近いことから、帰宅後にサッと服を着替えるのにも便利です。

畳の居場所から4段上がったところが寝室。その階段の上に引き戸があります。写真は、左の壁の中に納まっている状態。右手の斜めの壁の中が住まいの核のキッチンです。

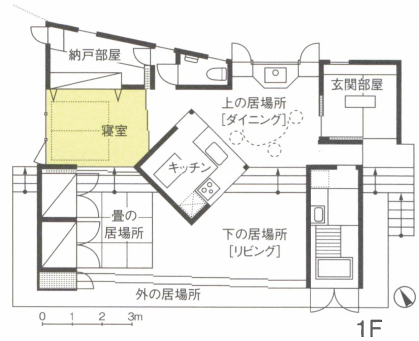
Style 15 オープンレベルを調整できる寝室

神奈川県・K邸
設計：岸本和彦／acaa

住まいの核となるキッチンのまわりを、ぐるりとつながる空間が取り囲むという独創的なプランです。各ゾーンは、スキップフロアや引き戸、狭まりによってゆるやかに分節されています。寝室はベッドを置くだけでいっぱいの広さですが、2面の引き戸を閉めると個室化するので、独立性を保つこともできます。



ベッドの左と手前を引き戸で仕切ると、寝室は個室化します。ベッドの両側の黒い壁の中は収納になっています。

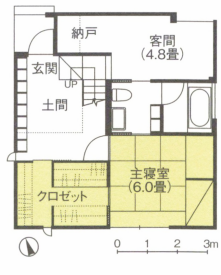


1F

Style 16 動線とからめてクロゼットを設置

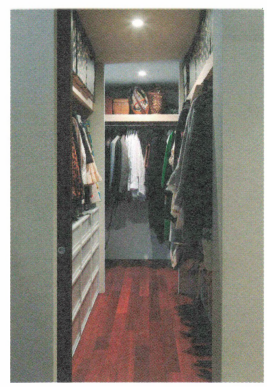
東京都・T邸
設計：飯塚豊／i+i 設計事務所

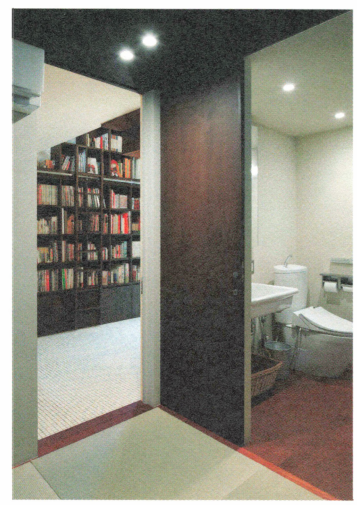
1階をプライベート空間とし、玄関のほか、主寝室やウォークインクロゼット、サニタリーを設置した住まいです。主寝室→ウォークインクロゼット→玄関という動線を確保し、クロゼットで身支度を整えたら玄関へ直行できる、動線をからめた収納プランが便利です。玄関収納は、天井までの本棚の下を下駄箱に活用しています。



1F

主寝室と玄関をつなぐウォークインクロゼットには家族の衣類を収納しています。



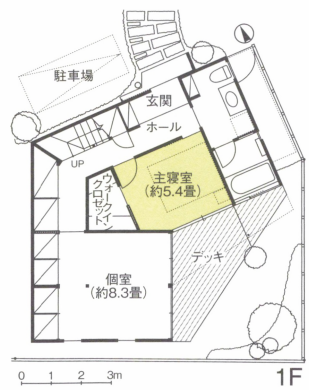


玄関土間から客間、サニタリー、主寝室、ウォークインクロゼットが続き間となり、回遊動線が生まれています。

Style 17 自然を取り込み寝室の環境をよくする

神奈川県・U邸
設計：村田淳／村田淳建築研究室

大きなワンルームのLDKは、二方が外部に面するので採光・通風を確保しやすいものですが、主寝室などの個室では、十二分に採光・通風計画を考える必要があります。風を通すには入り口と出口が必要なので、この住まいでは、玄関ホール側に内窓を設置しています。採光においては取り込むだけでなく、夏の強い日射は、庇や障子などで遮るようにしています。



1F

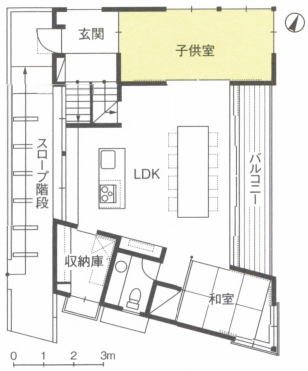
玄関ホールから寝室を見たところです。この内窓には障子があり、寝室を見せたくないときは閉めておくことができます。

Style 18 LDKに隣接させ子供室を見通す

群馬県・K邸
設計：佐藤哲也＋布施木綿子／佐藤・布施建築事務所

仕事をもっている夫婦にとって、子育てをサポートする住まいにすることが大切です。帰宅後の限られた時間で家事や子どものケアをこなせるよう、LDK空間に子供室をつないでいます。引き戸を開ければフロアはひとつの大きな空間になり、キッチンで調理をしながら子どもを見守ることができます。

大きなダイニングテーブルに家族が集まります。子どもは宿題をやったり、大人は新聞や本を読んだりパソコンをしたりと、過ごし方はさまざまです。



LDKに隣接する子供室。LDKとの仕切りは天井までの大きな白い引き戸です。閉めると壁のようにすっきりおさまります。将来、２部屋に区切ることができます。

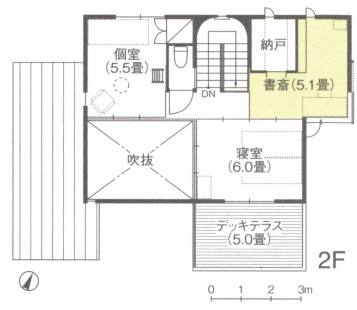
ロフト床のスノコを意匠的に見せるデザイン、梁や鴨居など、たくさんの見せ場をもった子供室です。

Style 19 個室同士をゆるやかにつなげる

埼玉県・A邸
設計：安井正／クラフトサイエンス

「小さくシンプルに暮らす」がコンセプトのA邸。２階は子供室、主寝室、書斎のプライベート空間です。引き戸で部屋同士がつながり、開け放てば、２階全体がワンルームのようになります。リビングの吹き抜けと子供室の間も戸で仕切ることができます。鴨居にペイントされたグリーンが、この家のアクセントカラーになっています。

奥が子供室、手前が寝室。部屋同士は引き戸でゆるやかにつながる。グリーンにペイントされたのは鴨居です。



Style 20 3階のホールに書斎と並ぶ子供室

東京都・N邸
設計：庄司寛／庄司寛建築設計事務所

リビングの吹き抜けに面する3階ホールに子供室と書斎コーナーがあります。限られた広さですが、吹き抜け空間を共有することで開放感が生まれます。子供室には障子があり、閉めれば個室としての独立性をもたせることができます。吹き抜けから届く光は、障子を通り、穏やかな明るさの落ち着いた部屋となります。

25畳のLDKはリビングの吹き抜けによって、より広がりが感じられます。

(左)奥が子供室、手前が書斎コーナー。子ども室には窓が設置されています。
(右)障子を閉めれば、落ち着いた空間に早変わりします。モノトーンの空間に障子が加わりモダン和風の佇まいを見せています。

Style 21 間仕切り壁を設けず引き戸でエリア分け

埼玉県・I邸
設計：吉田豊／吉田豊建築設計事務所

建坪13坪弱と小さいため、2階の個室フロアは、間仕切り壁を設けず、引き戸でエリアを分けています。階段の奥（北側）が寝室で、手前(南側)が子供室、木の箱の中はサニタリーです。引き戸を開け放てばワンルームとなり、子どもたちの広場になります。また、広さを確保するため、サニタリーの裏を収納スペースとして利用しています。

約11畳の子供室は、将来、家具などで仕切り個室化することを想定しています。

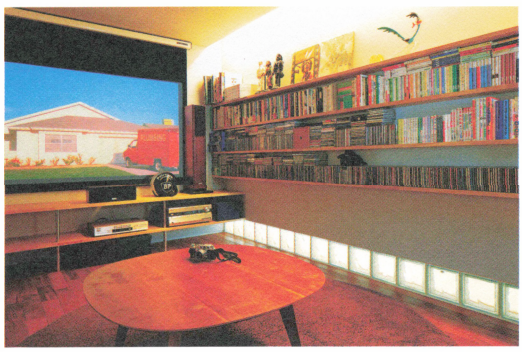
(右)階段の両側に引き戸を入れると、奥の寝室、手前の子供室が独立します。
(左)洗面・トイレのサニタリー箱の裏は収納スペース。小さな家に使いやすさと奥行き感をもたらすシンプルな間取りは建築費の削減にもつながります。

Style 22 開いたワークスペースと閉じたシアタールーム

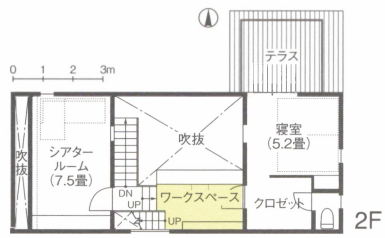
東京都・A邸
設計：荘司毅／荘司建築設計出

趣味室はゆとりの空間といわれますが、A邸では、使用が限られる子ども室や納戸は設けず、多目的のワークスペースや、用途変更可能なシアタールームをつくりました。ワークスペースは吹き抜けの中にあるオープンスペース。家族全員で使います。シアタールームはボックス室にある家族皆のこもり部屋です。

ワークスペースは、吹き抜けのなかにある通路スペースでもあります。トップライトからの光が心地よく開放的です。



シアタールームは7.5畳の広さがあります。足元のガラスブロックの外側には、シアタールームと、階下のリビングにやさしい光を届ける間接照明が仕込まれています。

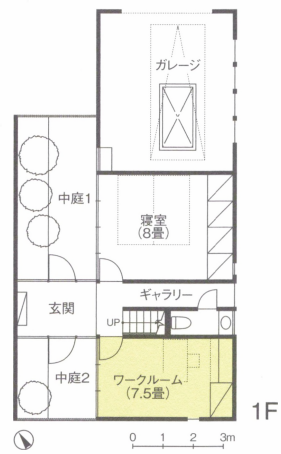


Style 23 内庭に開くワークルーム

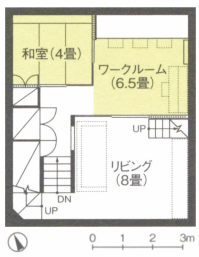
東京都・S邸
設計：彦根明／彦根建築設計事務所

住宅密集地のため内庭に壁を立て、プライバシーを確保しながら採光を図る工夫を施した住まいです。ワークルームは1階にあります。内庭に対して全面開口とし、庭との一体感が得られます。デスクを庭に向けて配置し、静かな気持ちで仕事に向かえる環境を整えてあります。

(上)ワークルームからの内庭の眺め。黒いサッシの枠が額縁となって庭を美しく切り取ります。
(下)好きなものに囲まれていると、気持ちが落ち着きます。ワークルームでは、思い出やこだわりのものを使っています。



お茶をたしなむ和室。障子で仕切ることができ、ゲストの宿泊にも利用しています。



Style 24 気軽に行ける地下のワークルーム

東京都・K邸
設計：村田淳／村田淳建築研究室

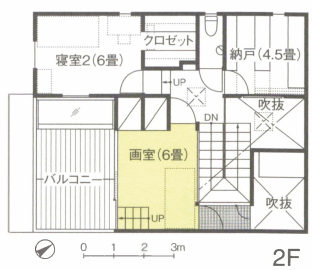
半地下にリビングがあり、さらに半階下りたところに趣味や勉強のために使うワークルームと、お茶をたしなむ和室があります。完全な地下空間ですが、リビングを通して自然光が届き、暗くじめじめしたイメージはありません。また、リビング内に階段があるので、地下室が気軽に行ける場所になっています。

半透明の引き戸で仕切れる地下のワークルームは、趣味をやりかけのままにしておける便利さがあります。

Style 25 床のレベル差で画室を「光のコア」に

神奈川県・S邸
設計：山縣洋／山縣洋建築設計事務所

絵画が趣味の奥様の2階の画室には、バルコニーに面した北側の大きな窓から安定した光が入ります。天井高を抑えたキッチンの上にあるため、天井の高いリビング・ダイニングと内窓を介して連結。大きな窓と内窓に挟まれた画室は「光のコア」に。家じゅうに光を届ける役目を担います。



画室の入り口に造り付け収納スペースを確保。大型のキャンバスは納戸に収納しています。

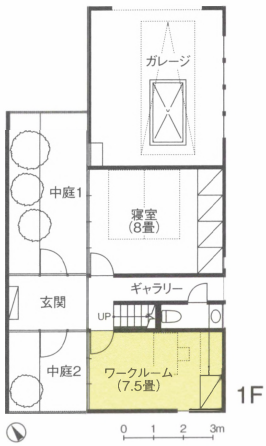
画室は天井高2.7mの伸びやかな空間です。家の中心に配置し、家中に日光を届ける「光のコア」として活用しています。

玄関の空間デザイン

Style 26 両面ガラス張りで庭の一部のような玄関

東京都・S邸
設計：彦根明／彦根建築設計事務所

建物と外構が一体化した都市の住まいです。隣家が迫る右手に高い壁を立て、その内側を内庭に使っています。アプローチでもある内庭を進むと、正面がガラス張りの玄関、その上部はテラスになっています。プライバシーを確保しながら、光や風を得ることができる内庭と一体化した玄関です。



細長い内庭に張り出した玄関は、庭の連続感を損なわないようガラス張りにしてあります。床は大谷石で仕上げています。

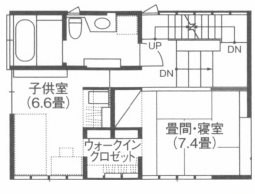
ルーバーの門扉を開け、砂利洗い出し仕上げの内庭へ。和テイストの庭はご主人自らがデザインし植えたものです。

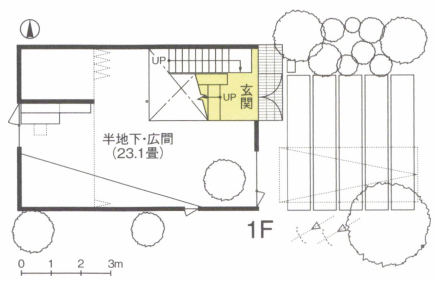
Style 27 ステップの利用で広さを立体的に演出

東京都・E邸
設計：若松均／若松均建築設計事務所

玄関が半地下にある住まいです。土間と1階床レベルをつなぐステップの隙間を介して、地階ともつながり、ガラスの玄関ドアから差し込む光を階下に届けます。限られたスペースを有効に使うため、玄関ホールは階段室を兼ねています。また、隣接する畳間の寝室は、ホールに続く客間として使えるようになっています。

玄関ホールからさまざまな場所につながり、正面が水まわり、奥が子ども室の扉で、左手は畳間の寝室です。





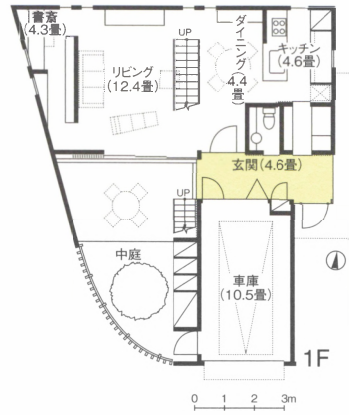
玄関ホールから右手のステップを数段下りると、半地下の玄関土間です。

すっきりとして広い玄関ホールに「バタフライスツール」が似合います。左奥の引き戸はパントリーへ、右手前の扉はガレージへとつながっています。

Style 28 玄関ホールは間取りの基点

埼玉県・S邸
設計：横堀健一＋コマタトモコ／横堀建築背設計事務所

広い玄関ホールが間取りの基点になっています。まず、玄関からパントリーを通ってキッチンへ。玄関ホールとガレージは直接につながっています。また、玄関からリビング・ダイニング、さらには玄関から中庭へというルートもあります。こうした複数の動線が家の内外の移動を滑らかにします。



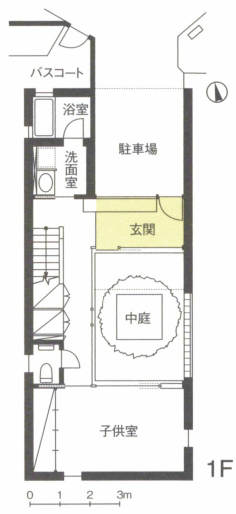
ダイニングからエントランスホールを通してガレージを見ています。床がフラットに続いているので、雨の日にはとくに便利です。

Style 29 中庭と一体になる眺めのいい玄関

東京都・K邸
設計：村田淳／村田淳建築研究室

細長敷地の都市型コートハウスの玄関です。玄関土間から直接コートに出られます。コート側を全面ガラス張りとし、床レベルもフラットにすることで内と外があいまいになり、空間が一体化していきます。コートから玄関に入ると、また外に出てしまったというような、不思議な錯覚と開放感をもたらします。

玄関土間の長さはコートの長さと同じです。左手の掃き出し窓から、コートへ入ることができます。



ヒメシャラと下草で構成された中庭を望む玄関。大きなはめ殺しガラス面が、内外の一体感をつくります。

［プランニングの基本］

都市の2階建て

地下室付き住宅

3階建て

Part3

プランニングの極意

部屋と部屋をどのように組み合わせ、
あるいは分けるかということが
プランニング（間取りづくり）です。
家族のライフスタイルや好み、
希望を盛り込んで、
もっとも暮らしやすい状況、
心地よい状態は
どのようなかたちか、
何度も練って
作り上げていきます。

ここでは、都市の2階建て、
地下室付き住宅など
プランニングの基本例とともに、
さまざまな条件をクリアする
プランニングの秘訣を
紹介します。その解決法は、
2階LDK、コートハウス、
スキップフロアなどさまざまです。

［プランニングの新定番］

2階LDK

コートハウス

スキップフロア

2世帯住宅

「プランニングの基本」

生活行為が導き出した動線は、空間を横に縦につなげて住まいの間取りを構成していきます。敷地がますます狭小化する都市部では、地下室付き住宅や3階建てが増えていますが、この動線を立体的に考え、生活動線とともに光・風の道をスムーズにすると、快適な住まいになります。

都市の2階建て

敷地に応じた動線・採光を図る

2階建てのプランは、LDKのパブリックゾーンと個室群のプライベートゾーンでフロアを分け、浴室・洗面室をどちらかに配置するのが一般的です。都市の住まいづくりで重要なのは、機能的な動線の確保と、プライバシーを守りながら採光を図る工夫。さらにトップライトや高窓を用いれば、変化に富んだ空間つくることもできます。

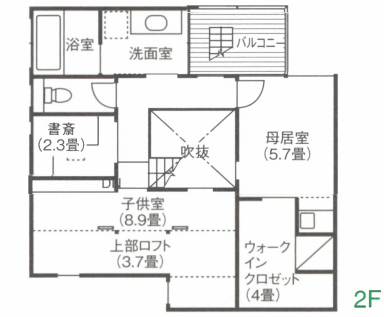
PLAN 01

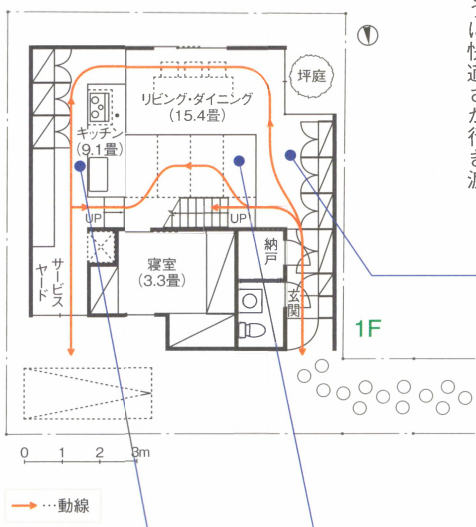
動線を組み合わせて機能性で心地よいLDKに

1階のパブリックスペースは機能的で心地よい空間です。その成功の秘訣は、複数の動線を併用させたこと。LDKを空間のまん中に納め動線を集約するとともに、その外側に玄関から勝手口までの長い動線がつくられているのです。家事の効率を高めるためには短い動線が効果的ですが、コミュニケーションや空間の豊かさを得るには長い動線のほうが効果的です。

また、住宅の密集した都市の旗竿敷地にあるということが信じられないほど、明るく開放的なリビングに驚かされます。リビングの真上に設置された大きなトップライトから注ぐ光が、白壁に反射して隅々まで届くのです。

南西と北東の対角にある開口部は風の道を創り出しています。1階のみならず、吹き抜けを通って家じゅうに快適さが行き渡ります。





玄関からLDKに入ると、小上がりのリビングへ進む動線と、土間風のDKへ進む動線があります。小上がりの床下は収納スペースになっています。

リビング・ダイニングの真上には約2m四方の大きなトップライトが設置され、光は吹き抜けを通って2階、1階へ。家全体が陽光に包まれます。

キッチンからサービスヤードへ抜ける便利な動線です。ゴミ出しや、また買い物帰りの出入口として重宝します。

DATA

東京都・H邸
家族構成：夫婦＋子ども2人＋母親
構造規模：木造、地上2階
敷地面積：122.62㎡
延床面積：114.51㎡
（1階55.67㎡、2階58.83㎡）
設計：冨永謙　冨永謙建築設計事務所
施工：渡邊技建

地下室付き住宅

容積率の緩和で広さを得る

地下室は延床面積の3分の1未満であれば、床面積に算入されません。容積率の厳しい地域にとってはメリットにもなります。動線においても、1階をベースに上下階のある3層住宅とすれば、利便性も高まります。地下室は居室に使うほか、地階は遮音性に優れるので書斎やシアタールームなどに最適です。

道路沿いの西側外観は窓の数を抑えて落ち着いた佇まいとしています。反対の東側には大きな窓を設置し、緑あふれる主庭がつくられています。

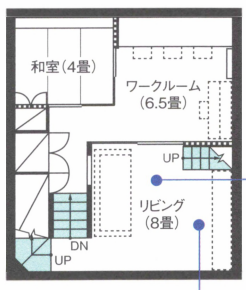
PLAN 02

スキップフロアで地下空間をつなげ光を取り込み、居心地を高める

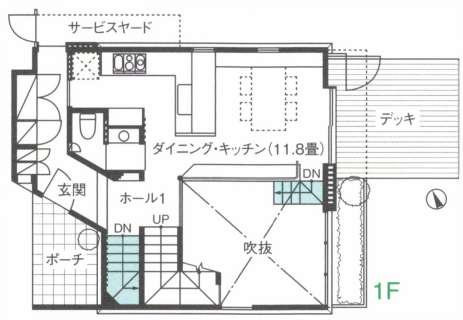
都心に近く、閑静な環境が気に入って購入した土地は、希望より小さな40坪（140.01㎡）。しかも、建ぺい率40%、容積率80%と厳しい第1種低層住居専用地域です。法律を守りつつ必要な部屋数や広さを確保するためにとられた対策は、容積率が緩和される地下空間を活用することでした。地階を延床面積の3分の1未満におさめて、床面積に算入されないようにするためにスキップフロアにして半地下をつくり、1階、半地下、地階が連続するプランニングとしたのです。

半地下にはリビングを配置して3.6mという天井高を確保しました。地階は暗く閉鎖的になりがちですが、高窓から注ぐ光が地階に届くように、ワークルームとの間には室内窓を設置。快適で心地よい地階になっています。

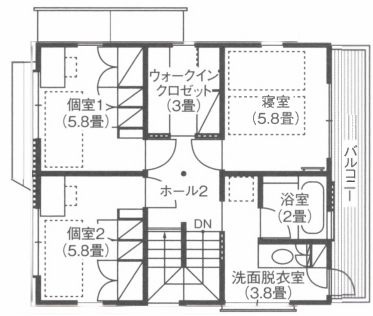
半地下のリビングは3.6mという天井高に加え、1階、地階のどちらとも空間を共有でき、いっそうの開放感があります。



B1F



1F

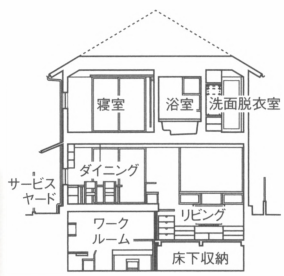


2F

0 1 2 3m

…半階ずつの階段

半地下のリビングの高窓から地上の庭と空を眺めることができます。地階のワークルームとの間の室内窓を閉めると、静かな落ち着いた空間になります。



必要な部屋数を確保するため、地階を設けました。スキップフロアにして半地下に吹き抜けのリビングを配置。その床下は収納に利用しています。

DATA

東京都・K邸
家族構成：夫婦＋子ども2人
構造規模：RC造＋木造、
地下1階＋地上2階
敷地面積：140.01㎡
延床面積：141.71㎡
（地階39.96㎡、1階49.38㎡、
2階52.37㎡）
設計：村田淳　村田淳建築研究室
施工：幹建設

3階建て

広く伸びやかな空間を確保できる

3階建てのプランはさまざまな構成が考えられますが、ポイントはどの階にLDKを配置するかです。また、日当たりや風通しがいい、眺望を楽しめる、プライバシーが守れるという利点を生かすとともに、階段の上がり下りが増えるという点も補わなければなりません。スムーズな動線計画を練り、個性あふれる住まいにしましょう。

PLAN 03

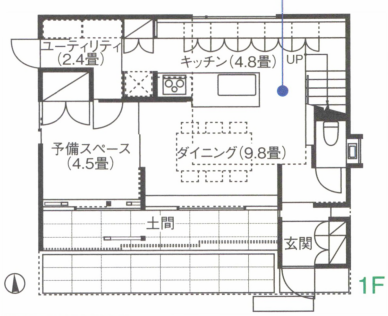
大きな窓に面する吹き抜けを2段階に設けて、開放感をもたらす

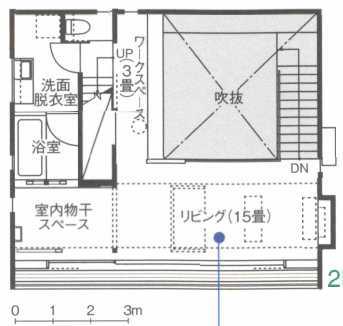
人通りの多い南側道路に面する敷地のため、プライバシーが確保できる2階リビングと、庭で遊ぶ子どもに目が届く1階で過ごしたいという要望が出されました。この相反するように思える望みをかなえたのが、2つの吹き抜けがある3階建てプランです。吹き抜けの1つは1階のDK、もう1つは2階のリビングに段階的に設けられています。フロアは分かれていても立体的につながるLDKはまるでひと部屋のようです。

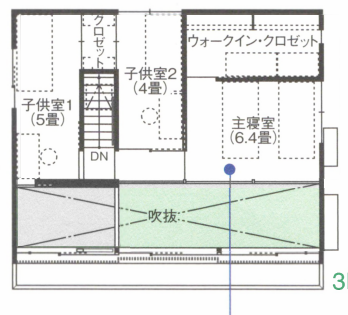
また、プライバシーを確保したい1階と主寝室と子供室がある3階の南面には、開閉可能な格子戸を設置し、安心感と開放感の両方が得られるようになっています。

1階の吹き抜けのダイニング・キッチンと、2階の吹き抜けのリビングが段階的につながり、抜群の開放感があります。

昼間、キッチンに立つと丹精してきた庭が眺められ、夜は格子戸を閉め施錠をすれば、網戸のまま安心して過ごせます。

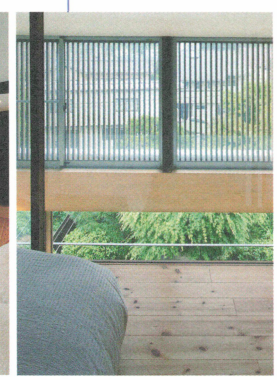






…吹抜空間

2階の吹き抜けのリビングから見上げる先は3階の主寝室。フィックス窓でつながっています。左手は全面窓、右手下方はDKと、多方向へ視線が抜けます。



吹き抜けに面する3階のプライベート空間は、階下からの採光もあり、明るさと快適さに包まれています。外部に面する南側の窓の外には、西日を緩和する木格子が設置されています。

DATA

神奈川県・H邸
家族構成：夫婦＋子ども3人
構造規模：木造、地上3階
敷地面積：147.22㎡
延床面積：123.87㎡
（1階44.01㎡、2階42.60㎡、
3階37.26㎡）
設計：柏木学＋柏木穂波
カシワギ・スイ・アソシエイツ
施工：キクシマ

「プランニングの新定番」

住宅密集地や狭小地、変形敷地、旗竿敷地など厳しい条件をクリアし、望む住まいにするためには――。2家族の異なる要望を満たす二世帯住宅にするためには――。難条件を克服するさまざまな解決法により、個性あふれる魅力的な住まいが生まれます。

2階LDK

自然を享受し快適環境を創る

一般的な2階建て住宅は、1階にパブリックスペース、2階にプライベートスペースがありますが、これを逆転すると、住宅密集地でも快適環境が得られます。LDKが2階にあれば、隣家が迫っていても、高窓やトップライトから採光・通風が可能です。また、屋根勾配に沿った高い天井の広々としたLDKにすることもできるのです。

PLAN 04

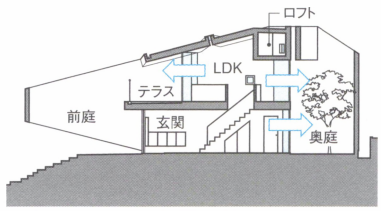
壁に囲まれた3つの中庭で三角形の敷地に明るさと開放感を生み出す

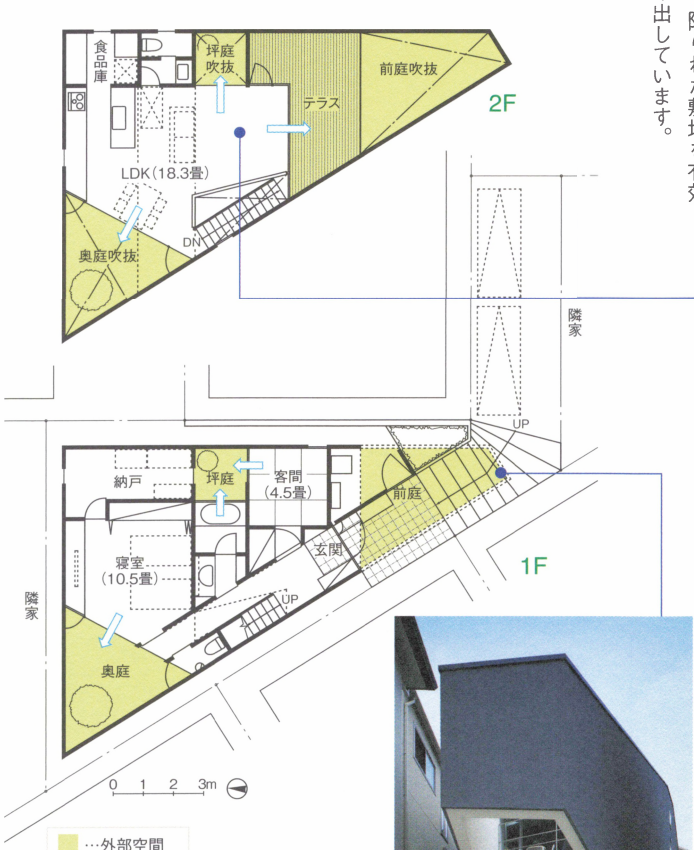
7軒の家に囲まれた袋小路の敷地で三角形、さらには傾斜地という建築地です。こうした複雑な条件に対応した設計のポイントは、2階LDKとそれを囲む3つの中庭でした。

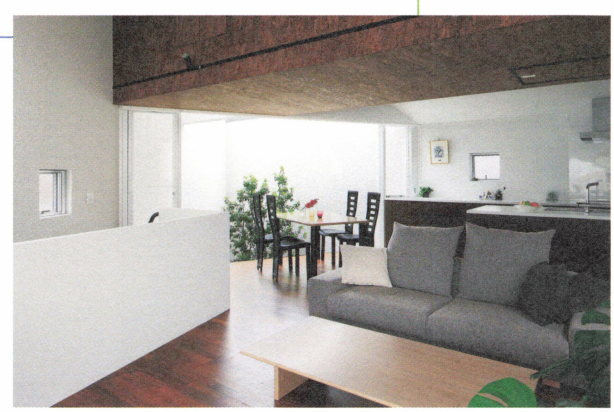
敷地に沿って外壁を延長させ、その内側に「前庭」「奥庭」「坪庭」を置くことで、住まいに光と風を招き入れ、プライバシーを確保しました。

2階の大きなワンルームのLDKは、前庭上部のテラス、奥庭、坪庭のすべてに面し、青空も眺められます。限られた敷地を有効に使い、開放感を生み出しています。

住宅密集地ですが、隣地境界に沿って立ち上げた壁により、視線は庭や空に抜け、開放感が得られるようになっています。







北側の奥庭に面する2階のLDK。南からの光が奥庭の白い壁に反射し、やさしい光が導かれます。プライバシーも確保できるので安らぎも得られます。

玄関先で鼻先を上げた外壁により、隣家からの視線を遮りながら、空やアプローチ空間とのつながりが得られます。

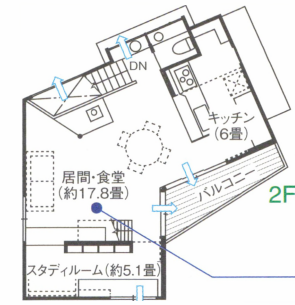
DATA

東京都・U邸
家族構成：夫婦
構造規模：木造、地上2階
敷地面積：144.63㎡
延床面積：104.05㎡
（1階53.59㎡、2階50.46㎡ロフトを除く）
設計：山縣洋　山縣洋建築設計事務所
施工：渡邊技建

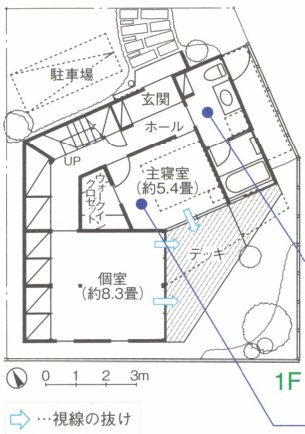
「く」の字のプランで四方の光・風・眺めを確保する

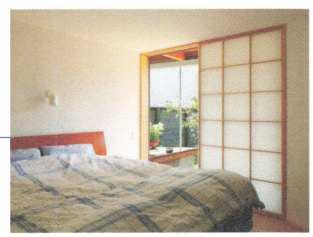
二方が道路と細い路地に面していますが、住宅密集地のため採光・通風対策が必要でした。幸運だったのは北側が緑繁るお宅だったこと。この眺めを借景として取り入れるために計画されたのが、2階にLDKを配置するプランです。

5角形の敷地を生かして「く」の字型の平面とし、その内側と外側に大きな窓を配置しました。その2階のLDKは屋根に沿った傾斜天井で、横に広がり縦に伸びる開放的な空間になっています。内側の南面の大きな窓には障子を入れてあるので、プライバシーを守るとともに明るさも得られます。



北側には借景を切り取るピクチャーウインドウ、南側には大きな窓とバルコニーを設置しています。両側に窓があり、天井のもっとも高いところは約3.6mと開放的なワンルームのLDKです。





障子を入れた落ち着いた趣の主寝室。廊下側にも内窓をつけて通風を確保しています。

ゆとりあるトイレ+洗面室。手前は庭のデッキに面し大きな窓がある浴室です。

DATA

神奈川県・U邸
家族構成：夫婦＋子ども2人
構造規模：木造、地上2階
敷地面積：99.01㎡
延床面積：104.51㎡
（1階48.53㎡、2階49.63㎡）
設計：村田淳　村田淳建築研究室
施工：成幸建設

外部環境の悪化を考慮して、外まわりも壁で囲み、安心と開放感を得る

近い将来、すぐそばに幹線道路が開通する予定のため、それに伴う環境の悪化が予想されます。その対策が家づくりの条件となりました。

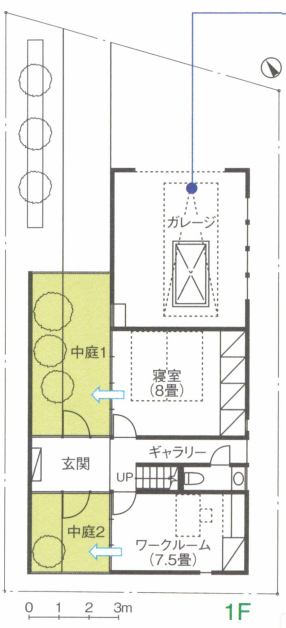
外部に対して閉ざした場合、自然を享受するための対策が必要になります。ここでは、奥行きの深い敷地を生かし、外まわりも壁で囲んでアプローチを兼ねる内庭を設け、すべての部屋が庭に面するように並べました。

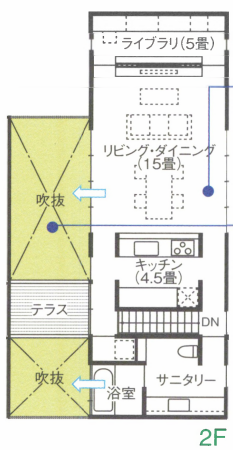
内庭の途中にはガラス張りの玄関を配置し、また、どの部屋も内庭側に大きな窓を設置。室内に光と風を呼び込むことができます。また、2階の天井の高いLDKでは庭の緑と同時に青空を思う存分、楽しむことができます。

DATA

神奈川県・S邸　　家族構成：夫婦
構造規模：木造、地上2階
敷地面積：166.61㎡
延床面積：128.27㎡
（1階66.62㎡、2階61.65㎡）
設計：彦根明　彦根建築設計事務所
施工：渡邊技建

細長い内庭の間にある、ガラス張りの玄関を敷地奥から見ています。





…外部空間　…視線の抜け

壁とルーバーでプライバシーを守る内庭兼アプローチです。

内庭から光と風が注ぐ爽快なリビング・ダイニング。2階ですが、高い天井に合わせて掃き出し窓を設置し、手すりをデザイン的につけています。

コートハウス

外と内を連結する中庭のある

コートハウスとは、建物や塀に囲まれた中庭がある住宅のことです。

外からの視線を気にせずに過ごせる庭をつくることができ、採光・通風、防犯の点でもメリットの高い住まいです。中庭に面して大きな窓を設置し、床仕上げの材料やレベルを居室と同じにすれば一体的に使えるだけでなく、室内に広がりと開放感をもたらします。

コの字型に居室が中庭を囲むコートハウス。床のレベルを揃え、デッキ張りになっているので、「屋根のない部屋」として使えます。

PLAN 07

中庭に向かって開き プライバシーを守りながら自然を満喫

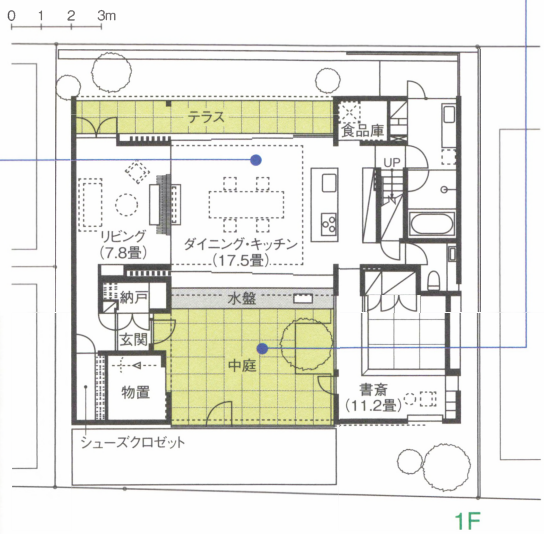
「都会の喧騒の中、プライバシーを守りながら、光や風を感じ、雨の日も窓を開けて景色を楽しみたい」という建て主の要望をかなえたプランです。正方形に近い敷地に計画されたコートハウスは、四方が囲まれた中庭を内包しています。中庭を囲むのはコの字型の建物と道路側に設けられた格子扉です。格子扉は人の出入りに使う開き戸を設けるとともに、サイドに引き込み大きく開放できるようになっています。

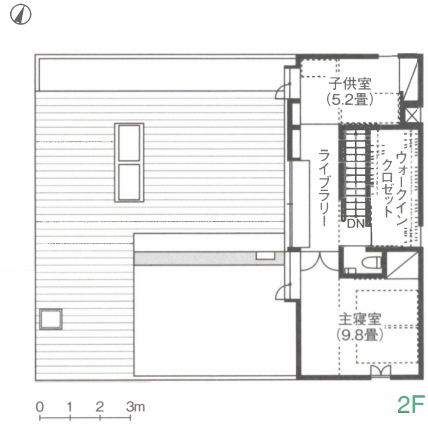
コの字型の建物の西側に配置されている玄関へは、中庭を通ってアクセスします。中庭に面したダイニング・キッチンは、4枚の引き込み窓を開けると中庭と一体化します。テラス側も大開口が可能で、都会でこれほどの開放感を味わえることに感動させられます。

ダイニング・キッチン南側の窓を全開放し、中庭を眺めています。右手に玄関があり、左手は書斎、正面の格子扉の向こうは道路です。

中庭とテラスに挟まれたダイニング。格子状の架構により躍動感が強調されています。奥はリビングになっています。

御影石敷きの中庭には、雨音や季節の移ろいを体感できるように、水盤や植栽があしらわれています。右手の格子扉はダイニングの壁柱を応用したデザインになっています。正面の扉は書斎につながります。





…外部空間

DATA

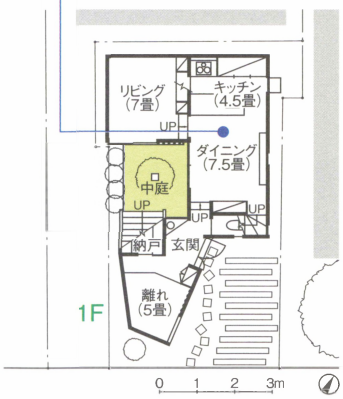
神奈川県・T邸
家族構成：夫婦
構造規模：木造、地上2階
敷地面積：220.14㎡
延床面積：157.68㎡
（1階103.19㎡、2階54.49㎡）
設計：山中祐一郎、野上哲也
S.O.Y.建築環境研究所
施工：コラム

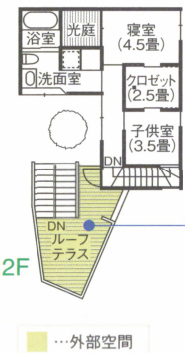
平面的、立体的に変形させたコの字型で外部からの視線をブロックする

ダイニングとリビングで中庭を囲んでいます。タイル敷きの床に対して、天井は梁を露出させ、タフな趣を演出しています。

二方向が道路に面する角地は、一般に良い敷地条件とされていますが、人通りが多いところでは、プライバシーや防犯性能の確保のために外部からの視線をブロックする対策が必要です。S邸では、道路側にコンクリート打ち放しの「離れ」を突出させた変形コの字型のコートハウスにするというシャープな解決策がとられました。

道路より60㎝高い敷地形状を活用し、道路面と床のレベルをそろえた「離れ」やリビングよりも中庭とDKの床を高くするなど、エリアごとに床のレベルを変えたことで、外部からの視線が室内に届きにくくなっています。また、中庭から幅広の階段で結ばれている「離れ」上のルーフテラスは、外部の視線が完全に届かないプライベートガーデンです。





階段で小さな中庭をルーフテラスとつなぐことで、立体的な広がりを生んでいます。ルーフテラスには2階からも出入りできます。

DATA

神奈川県・S邸
家族構成：夫婦＋子ども１人
構造規模：木造＋ＲＣ造、地上２階
敷地面積：97.18㎡
延床面積：79.32㎡
（１階48.36㎡、２階30.96㎡）
設計：西久保毅人　ニコ設計室
施工：大出産業

中庭に面する三方を全面窓にして内と外をつなげ、一体化させる

DATA

神奈川県・S邸　　家族構成：夫婦＋子ども２人
構造規模：木造、地上２階
敷地面積：260.81㎡
延床面積：158.14㎡　※容積率算入126.51㎡
（１階129.16㎡、２階28.98㎡）
設計：杉浦英一　杉浦英一建築設計事務所
施工：中川工務店

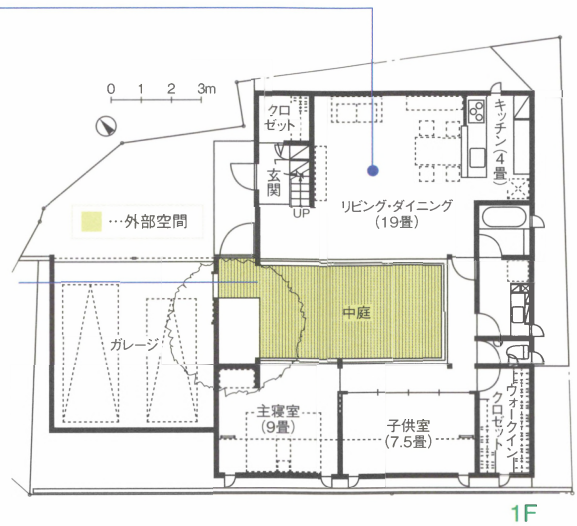
南側に立体駐車場が建っているため、採光・通風が図れないばかりか、プライバシーが守れず、眺めもよいとはいえない敷地のデメリットを、コートハウスで解決しました。

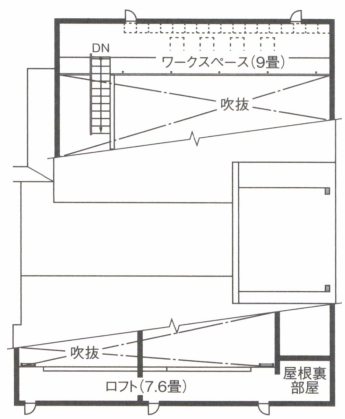
中庭を中央に設ければ、その北側の空間には、中庭に面する南側の窓から光と風がたっぷり入ります。そこで、北側にＬＤＫを配置し、南側にはプライベート空間、東側に浴室・洗面・トイレを配置しました。そして、中庭に面するその三方すべてを窓にしました。

デッキ張りにして居室の床とレベルをそろえた中庭は、いわば「屋根のない部屋」です。窓を開け放てば室内と室外の区別はなくなり、一体的に使うことができます。

中庭の向こう側は主寝室と子供室。距離も感じつつ一体感も味わえます。天井に露出させた垂木は白のペイントで広がりを演出しています。

耐久性のあるセランガンバツ材を敷き詰めた中庭は、窓を開けると室内の延長空間となります。



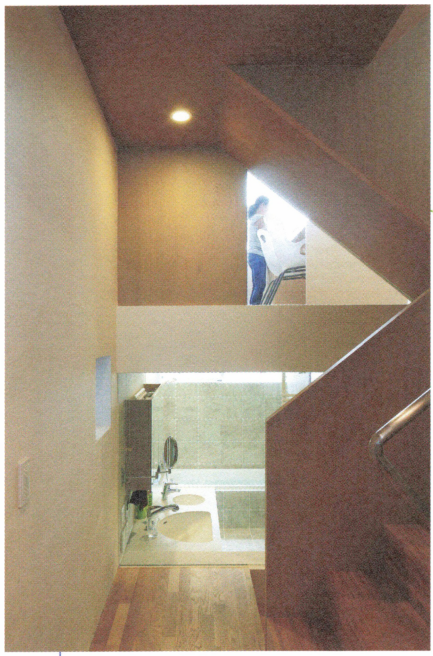


スキップフロア

立体的な動線をスムーズにする

狭小敷地や細長敷地では、居住空間を増やすため建物を縦に伸ばす工夫が必要になります。地下室を設けたり、3階建てにしたり、多層にしたり……その方法はさまざまです。各階へ移動する長い動線をスムーズにする方法が中間階をつくるスキップフロア。1階と2階の間に中2階があれば、この3フロアは近くなり行き来がスムーズになるのです。

また、スキップフロアは高低差のある敷地のズレを解消する対策としても用いられます。



南側の浴室とダイニング・キッチンが階段越しに見えます。半階ずれたフロアが覗くため、家全体に一体感が生まれています。

PLAN 10

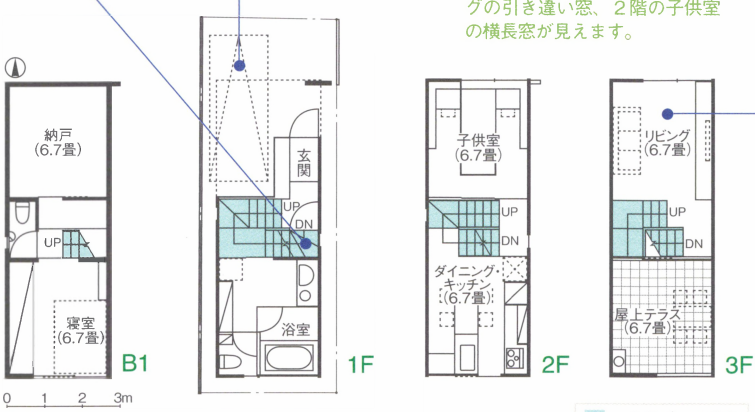
地下室付き3階建ての7層のプランで細長い狭小敷地を効率よく使う

間口4・1m、奥行き11・4mという南北に細長い狭小地で、東・西側には隣家が接近しているという敷地条件です。

居住面積を確保するため、地下室付き3階建て住宅が計画されました。細長い建物の中央に階段室を設け、スキップフロアで南側と北側に空間を振り分けることで廊下が短縮できる、もっともスペース効率のよいプランになっています。

1階の玄関から半階下がると寝室と納戸。半階上がると南側のサニタリー、さらに半階ずつ上がっていくと、北側の子供室、南側のDK、北側のリビング、そしていちばん上が南側の屋上テラス。南側から取り込まれた光と風は階段室を抜け、北側の半階上と半階下居室に届きます。

間口4.1mの細長敷地に建つ地下1階＋3階建て住宅です。内部は7層になっており、南側のファサードには、3階のリビングの引き違い窓、2階の子供室の横長窓が見えます。

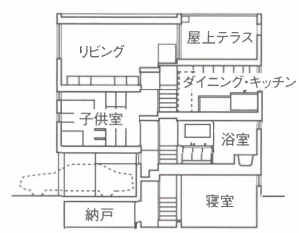


最上階の3階はリビングと屋上テラスがつながる明るく開放的な空間です。壁に囲まれた中庭のようなテラスは子どもの遊び場。半階下にはダイニング(写真奥)が見えます。

DATA

東京都・Y邸
家族構成：夫婦＋子ども2人
構造規模：鉄骨造、一部RC造、地下1階＋地上3階
敷地面積：47.04㎡
延床面積：86.83㎡
(地階16.74㎡、1階25.45㎡、2階27.90㎡、16.74㎡)
設計：山縣洋　山縣洋建築設計事務所
施工：中島建設

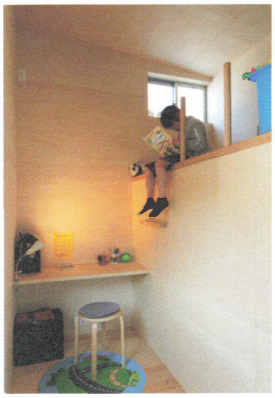
地下1階＋地上3階建ての空間に7層が連なるスキップフロア構成になっています。1階玄関から半階下が地下の寝室と納戸、半階上が南側のサニタリー、その半階上である2階が北側の子供室。その上の中2階が南側のDK、さらに上がると3階のリビング、その上に屋上テラスがあります。

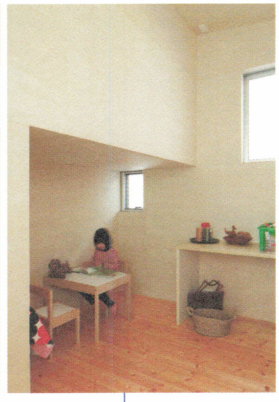


中庭を挟む2棟のフロアを半階ずらして高低差のある変形敷地を克服

西側道路に面する敷地は、駐車スペースを設けるだけでいっぱいという間口が狭い台形。しかも南側に隣家が迫ります。「光と風を感じたい」という要望をかなえるべく提案されたプランは、道路より地盤が1m高いという特徴を生かしたスキップフロアのコートハウスです。

中庭を囲むコの字型で、西と東の2棟に分かれた建物は、道路側の地階に組み込んだビルトインガレージと玄関を起点に、半階ずれながらつながっています。2棟をつなぐ階段室には高さ5mの本棚を設置しています。高い棚も階段から手が届き便利。インテリアのアクセントにもなっています。



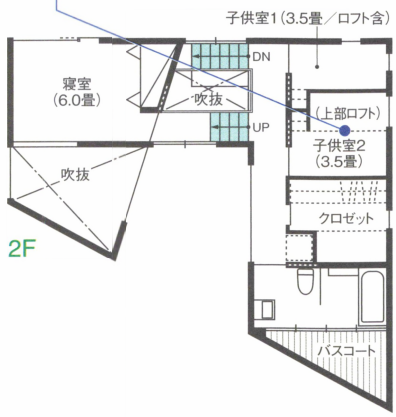


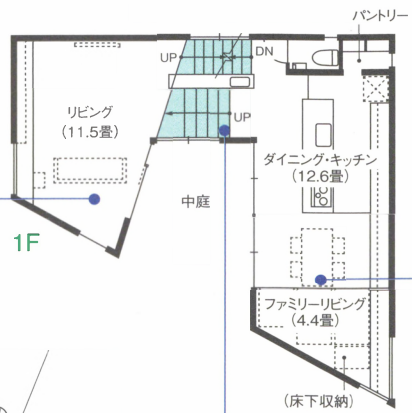
中2階にある子供室。3mの天井高を生かしてロフトを設置。約6畳の空間を、上下がかみ合う形で2室に分かれています。

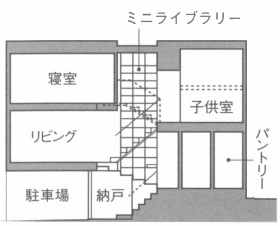
リビングの南側は吹き抜けになっています。中空に浮かんでいるように見える焼きスギ板の箱は2階の寝室です。

地下の玄関から半階上にダイニング・キッチンがあります。キッチンがある床を1段下げてカウンターと食卓をつなげています。左手の中庭側に大きな窓が設置された明るい空間となっています。

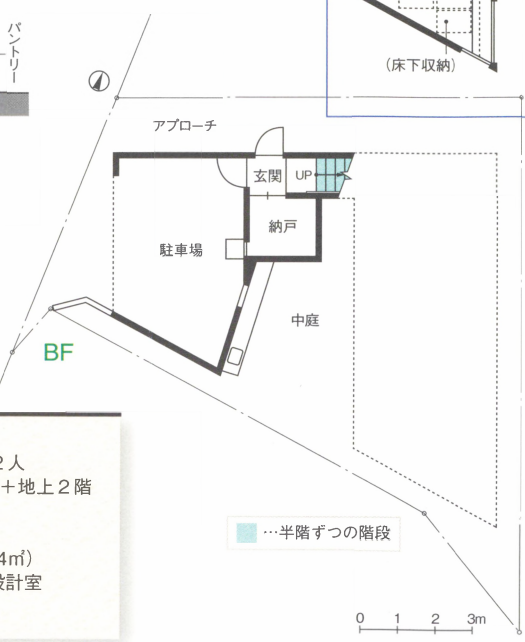
ダイニング・キッチンの半階上がリビング。階段室の吹き抜けを利用し、高さ約5mの棚がつくられています。読書コーナーに利用できるように、階段の幅と踏面を広くしてあります。棚には帰宅後に便利に使える手洗い器が組み込まれています。







敷地は全面道路より1m高い地盤のため、地階にビルトインガレージと玄関を設置し、半階ずつ上がりながら居室がつながっていきます。



DATA

東京都・E邸
家族構成：夫婦＋子ども2人
構造規模：木造、地下1階＋地上2階
敷地面積：111.01㎡
延床面積：120.83㎡
（1階56.48㎡、2階43.14㎡）
設計：荘司毅　荘司建築設計室
施工：安齋工務店

二世帯住宅

一部共用や完全分離がある

二世帯がともに暮らす住宅のプランは、まず、2つの家族がどのくらいの距離感をもって暮らすのかということを考えます。その度合いによって同居タイプ、一部共用タイプ、分離タイプに分かれ、分離タイプはフロアで分ける上下分離型、左右に分け壁で隔てる連棟型、また、母屋と離れのような構成もあります。

一部共用タイプは、どちらかの世帯のLDKを広くとって共用の場と位置づけ、もう1つの世帯にもミニキッチンなどを設ける間取りが多いようです。いずれのタイプも、給排水音が出るトイレや浴室と親世帯の寝室の位置を離すなど、お互いの生活音に配慮した間取りにすることが大切です。

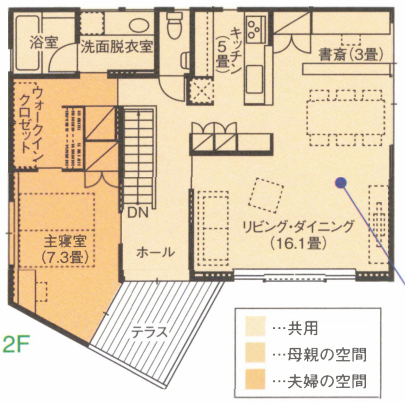
これは二世帯住宅に限ったことではありませんが、階段の勾配をゆるやかにする、床のちょっとした段差をなくす、廊下幅にゆとりをもたせる、引き戸を多用する、手すりをつけられるように壁を補強しておくなどの対策を行っておけば、将来、家族の誰かの身体機能が衰えたとしても、簡単な

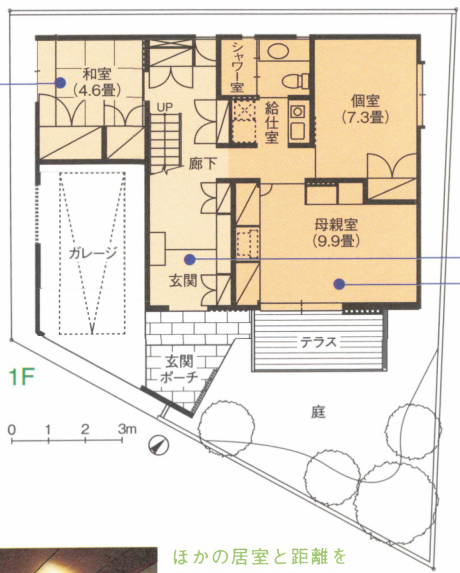
PLAN 12

同居タイプにミニキッチンやシャワー室を設置して母親の暮らしやすさ、心地よさを追求

母親と同居する住まいに建て替える場合は、できるだけ長く自立した生活を送れるようにする配慮と、身体機能が弱くなっても自宅で快適に過ごせるようにする将来を考慮したプランが望まれます。

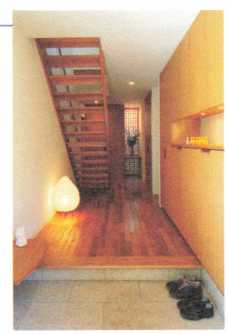
母親のスペースは日当たりのよい1階の東側に配置し、子世帯のスペースは2階に。敷地の東側はゲートボール場、南側は緑道で眺望にも恵まれています。母親のスペースには、専用の洗面・トイレとシャワー室、ミニキッチンが併設されているので、1人でのんびりと過ごすことができます。また、玄関と廊下が広く、母親の部屋の出入り口の幅も広くとってあるので、将来、車いすを使うことも可能です。





リビング、ダイニング、書斎コーナー、キッチンとエリアが分かれた2階のLDK。緑道側の大きな窓から、春はお花見が楽しめます。

玄関扉は出入りの邪魔にならない幅広の引き戸を製作し、廊下や母親の部屋の出入り口の幅も広くとってあります。



ほかの居室と距離をおいたゲストルーム。布団収納上部のガラリの中にエアコンを設置、下部は床の間風に設えてあります。

日当たりがよく、緑道の景色を堪能できる場所に、母親の部屋を配置しました。

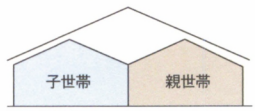
DATA

東京都・I邸
家族構成：夫婦＋母親
構造規模：木造、地上2階
敷地面積：144.70㎡
延床面積：165.07㎡
（1階85.72㎡、2階79.35㎡）
設計：安藤和浩＋田野恵利　アンドウ・アトリエ
施工：滝新

改善で対応することができます。

また、将来の変化を長期的サイクルで考えておく必要があります。たとえば、孫の誕生や結婚、独立などを考慮して間取りを変えやすいようにしておいたり、家族数が減ったときは一部を賃貸スペースにできるように工夫しておくのもよいでしょう。

二世帯住宅のパターン

タイプ	模式図	特徴
同居タイプ		LDKやサニタリーをいっしょに使う同居タイプですが、生活時間帯が異なる場合は、どちらかの世帯に専用のトイレやシャワー室、ミニキッチンなどを設けるとよいでしょう。
一部共用タイプ		玄関、LDK、サニタリーなど共用する場所はさまざま。親世帯ゾーン、子世帯ゾーン、共用ゾーンに分けて間取りを考えます。
分離タイプ		親世帯と子世帯の生活空間を完全に分けます。上下分離型や連棟型などがありますが、連絡ドアを設けて行き来できるようにしておくと便利です。

PLAN 13

分離タイプに連絡ドアを設けてお互い安心して暮らせる

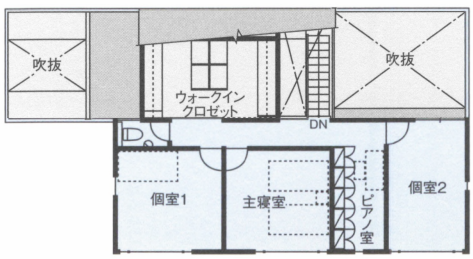
このプランは建物は一体ですが、親世帯と子世帯の生活空間を完全に分離した隣居感覚の二世帯住宅です。

各世帯の玄関を建物の左右に振り分け、親世帯スペースは1階、子世帯スペースは2階と3階になっています。しかしながら、小さなお子さんを抱える子世帯と、年齢の高い親世帯。生活は分けても、連絡扉を設けておくと、お互い安心です。このプランでは親世帯と子世帯をつなぐ緩衝空間(書斎)を1階に設け、ここを介して行き来できます。

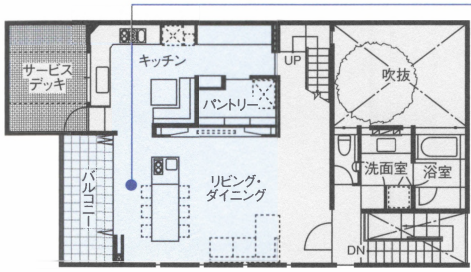
子世帯スペースは2階にLDKとサニタリーを配置し、3階は主寝室や子供室のプライベート空間に。プライバシーを確保するため、2階部分に空中に浮いたかのような塀を設けて、外部に対しては閉じつつも、光や風、緑を取り込める対策をしています。

DATA

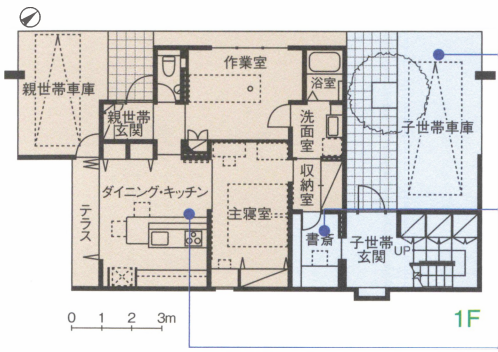
東京都・H邸
家族構成：夫婦＋子ども2人＋母親
構造規模：木造、地上3階
敷地面積：152.68㎡
延床面積：229.16㎡
（1階79.33㎡、2階81.81㎡、3階68.02㎡）
設計：杉浦英一　杉浦英一建築設計事務所
施工：本間建設



3F



2F



1F

…親世帯
…子世帯

手前のガレージは子世帯用、右手に親世帯のガレージがあります。

2階に設けた子世帯のLD。料理教室を開く妻の希望で、小ぶりのシンクとIHクッキングヒーターが一体となったダイニングテーブルを設置しています。キッチンは左手前にあります。

親世帯のDK。キッチンカウンター前に手元を隠す低い壁を設置。フルオープンサッシを開放すると、より開放感が得られます。

子世帯の玄関。左手の書斎の奥に、親世帯との連絡扉があります。

エクスナレッジムック

インテリアのヒントが満載!
注目の新刊

洗練の76実例から学ぶ

大人の素敵インテリア

空間を一新する最旬家具カタログ付き

上質で、居心地の良いインテリア空間を手に入れるための、センスアップの秘訣がたっぷり詰まった1冊です。センスの良い空間のセオリーを知る「スタイルのある部屋」、リビングをセンスアップする10の法則、“食+くつろぎ”の進化系キッチン、“自分スタイル”のプライベートルームなど、お手本となるインテリアのエッセンスを豊富な実例をもとに多数紹介。さらに、「見せる」収納「隠す」収納の新セオリーや、上質だから永く愛せる「一生ものの家具」など、インテリアのアイデアやテクニックもしっかり解説しています。美しい写真と丁寧な説明で、わが家のインテリアをもっと素敵にする方法が分かります。

定価：1,300円+税　ISBN978-4-7678-1261-8

ご購入はお近くの書店で　発行・発売：エクスナレッジ　TEL:03-3403-1321 FAX:03-3403-1829

part4 センスのいい部屋をつくる

インテリア コーディネート術

理想を叶える部屋づくりは、
自分好みのインテリアスタイルを
知るところから始まります。
スタイル・カラー・材質・光などの
視覚要素の組み合わせ方を知って、
ドラマティックに住空間を
演出するセンスを磨きましょう。

インテリアコーディネートのルールがわかる
インテリアスタイル

部屋のイメージを自由自在に決められる
色のコーディネート術

思い描くあこがれの空間を実現できる
材質のコーディネート術

部屋に美しい表情を生み出すことができる
光のコーディネート術

Interior Coordenate

インテリアコーディネートのルールがわかる

インテリアスタイル

インテリアスタイルの特色が鮮明に発揮された部屋ほど、
室内のイメージははっきりとした主張をもち、
ドラマチックな効果を上げることができます。

美しい空間づくりの装飾方法が、一定の特徴ある方式として定着したとき、「様式」として認められることになります。それぞれの様式には形のルールがありますが、それはコーディネートのルールでもあるわけです。

ルールを無視する面白さを取り入れようとするミスマッチは、本当にしゃれたものになる場合と、野暮になってしまう場合があります。しかし、本来、結びつきにくいものを上手に組み合わせるのもコーディネート術の醍醐味です。

ここでは、コーディネート(空間演出)のベースとして、日本人が比較的多く支持しているモダン、ナチュラル、クラシック、カントリー、アジアン、ジャニーズの6つのスタイルを紹介します。

モダンスタイル

シンプルで機能的、スタイリッシュなモダンスタイル

材料／ガラス、クロム仕上げのスチール、アルミ、プラスチックなど無機質なもの。メタル調のファブリック。
形／シャープな直線や形、ボックス型。
色／シルバーをはじめ、白・黒・グレーの無彩色。赤や黄色、青、緑などの原色系のビビットカラー。

「形態は機能に従う」という有名な言葉がありますが、形の美しさも機能性の追求から生まれるという考え方をもとに、シンプルで軽快な構成を追求したのがモダンスタイル。

モダンスタイルを特徴づけるのが大きな窓です。また、ごく単純な面の組み合わせによる構成や白をはじめとする明快な色調に合わせて、ガラスやスチールを用いた家具など、シンプルで機能的なものを使います。合理主義に基づくアメリカンモダン、自然素材を生かし温かみを感じさせる北欧モダンもありますが、日本人を虜にするのが、秀逸な表現力が斬新なデザインを生み、未来の可能性を予感させるイタリアンモダンです。

Modern Style

階段ホールとの境、さらに奥のサニタリーとの境もガラス張りになっています。そのフロストガラスの横枠や高窓サッシの縦枠の垂直ラインがモダンさを強調しています。①

シンプルな形状の白いLDKに、グリーンのボックス収納、また、リビングの置敷きも四角の柄のものを使っています。②

タイルの床、珪藻土の壁、木質の収納棚と、上質な素材のものを厳選したシックモダンなリビング・ダイニングです。③

白と黒によりコントラストを明快に打ち出した典型的なモダンスタイルの構成です。スキップフロアによる開放感や空間の変化が、それをいっそう引き立てています。④

※写真キャプションの番号は、P130-131の建築家リストと連動しています。

ナチュラル
スタイル

木材など自然素材が親しみやすく、温かみのあるナチュラルスタイル

材料／木材や御影石などの床材や家具。珪藻土などの左官材の壁。綿や麻などのファブリック。
形／明快な直線構成、長方形。
色／ベージュ、アイボリー、茶色、緑などのアースカラー。

いうまでもなくインテリアは、住む人に心理的な影響を与えます。明るく温かみのある素材が身近にあれば、心がなごみ、ゆったりくつろぐことができます。しかし、機能上から求められる堅さや強さを備えたハードな材料も欠かすことはできません。その両方に応えられるのが木材です。

綿や麻などのファブリックや天然石なども利用されます。石は硬く冷たくても、自然の石には、心をなごませる魅力があります。これら素材そのものの色が現れるので、色使いも、生成りやブラウン、グリーンなどのアースカラーが使われ、やわらかく落ち着いたトーンが特徴です。

Natural Style

無垢フローリングをはじめ、キッチンカウンターや家具の明るい木の色と、焼き板風の板張りの壁の濃い色との組み合わせは、日本人に心地よい感覚をもたらします。板張りの壁の内部には強度を保つ構造体が隠れています。③

内装全体に木を使っていますが、ナラ材の床とスギ材の天井の間に、オイルスティン＋クリア塗装のシナベニアで壁を仕上げているのでソフトな雰囲気になっています。①

洗い場はヒノキすのこ敷き、浴槽は高野槇の木の香とぬくもり、やさしさが伝わる浴室。窓を開ければ、旅館の露天風呂にいるような気分を味わえます。②

市松模様に張られたアッシュ材のフローリング、折り上げ天井の木の縁、木型ブラインドのほか、ツイードのソファや布の暖簾など、自然素材が多く使われたリビングです。目にやさしく気持ちも安らぐ空間になっています。⑤

露しの構造体がいかにもナチュラルなイメージです。壁は白塗料で色味を抑えたラーチ合板、床はやや硬質なクリ材です。④

クラシック
スタイル

欧米の伝統的様式を取り入れた格調高いクラシックスタイル

Classic Style

材料／濃い色合いのマホガニーやローズウッドの家具。大理石の床。金属の装飾。
形／華麗で格調高い装飾に見られる優美な曲線。
色／濃く深みのある茶や紅、緑の色合い。

西洋の19世紀までの伝統的な様式全般をさし、日本では、重厚で華麗なイメージと、わずかなエキゾチシズムによって、憧れの対象となってきました。比較的フォーマルな玄関や接客重視のリビングなどに、マホガニーやローズウッドなど濃い色合いの家具などを取り入れて、クラシック感覚を生かすのが、無理のない方法といえます。

ロココはフランスのルイ15世時代の様式で、ヨーロッパの貴族社会に広まり、優美な装飾が特徴です。クイーン・アン様式は18世紀初頭のイギリスのアン女王時代のスタイルで、猫脚の家具が有名です。また、アメリカの英国植民地時代のコロニアル様式もあり、さまざまな流れが見られます。

レトロな洋館を思わせる階段室。曲線を描く壁の中央のスリット窓には、ステンドグラス作家・宇留賀正輝さんの作品がつけられています。①

重厚感があり、クラッシックの良さが生きるリビング。ベイマツを黒塗装した木製サッシ、レンガの壁、シャンデリアなどにも伝統が生かされています。②

カントリー
スタイル

田舎家のようなぬくもりを感じさせるカントリースタイル

Country Style

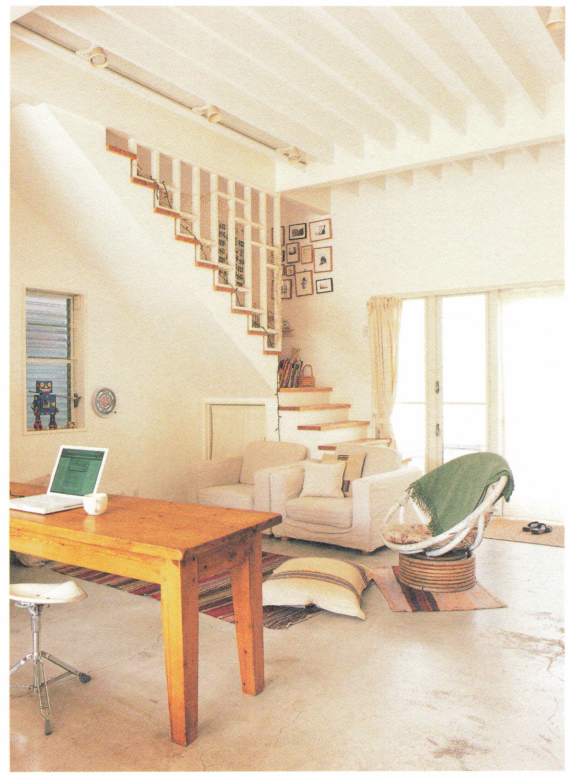
材料／無垢のパインやオーク材の家具。綿・麻やウールのファブリック。テラコッタタイルやホーロー。
形／手づくり風の自然で素朴な形。
色／古びた感じがするオフホワイト。茶系のアースカラー。植物柄の緑。

重厚・華麗なクラシックスタイルの根底にあるフォーマルと対極にあるのが、カジュアルなカントリースタイル。実質的で気どりのない生活感覚から、自然素材を高級感ではなく、飾らない素朴さとして表現されます。たとえば、パインやオーク材を使った手づくり風、木の質感を生かしたペイント、古びた感じの仕上げなどの家具が特徴です。

農村に建てた貴族の住居カントリーハウスの特徴をもつブリティッシュカントリーや、プロヴァンス地方の庶民の田舎家のフレンチカントリーのほか、アメリカンカントリーといわれるアーリーアメリカンやシェーカー、サンタフェスタイルなどもあります。

脱衣室のカウンターにモザイクタイルを張り、昔風のイメージを演出しています。また造り付けの引き出しは古びた仕上げを施しています。③

白いペイントの天井の構造体、階段手すり、窓枠などがカントリースタイルを感じさせます。ラグや布張りソファなどもぬくもりを添えます。④



アジアンスタイル

オリエンタルで、エキゾチックな雰囲気があるアジアンスタイル

材料／籐・竹・麻の自然素材の家具。手織り風のファブリック。
形／植物がもつ自然のままの曲線。
色／濃く深みのあるアースカラー。

中国や韓国、インド、インドネシア、タイなどアジアの国々の伝統的な家具や織物を取り入れたのがアジアンスタイル。自然素材を使った手づくり感がのんびりとした雰囲気を醸し出し、リゾートホテルで過ごしているような癒しを味わえる空間となります。

籐や竹を使った家具、麻やシルク、かすり風の織物を使った窓掛け、手織りの敷物など、自然素材によるインテリアはさまざまで、国によってデザインが異なります。同じ国のもので統一するのが基本ですが、濃いめの色調でまとめるなどアジアンミックスにする方法もあります。南国の植物を取り入れると、さらにエキゾチックな雰囲気になります。

木片を組み合わせた幅広枠のミラーを飾るだけでアジアンテイストの空間に一変します。①

Asian Style

こげ茶色に塗装した木の天井・床と白い壁の取り合わせに、籐家具などの素材感がリゾート地のコテージを思わせます。②

ジャパニーズスタイル

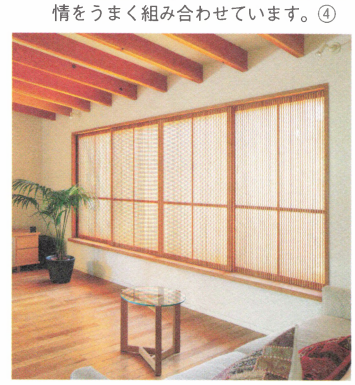
畳や障子、和家具・古民具を取り入れたジャパニーズスタイル

材料／自然素材の畳、すだれ。木と紙を組み合わせた障子、襖、木の家具。テラコッタタイルやホーロー。オールドアイアンの飾り。
形／シンプルな直線。
色／濃淡さまざまな茶系のアースカラー。

日本の伝統的な家屋に見られる畳や障子などを取り入れ、和家具や古民具を使うジャパニーズスタイルです。

日本は木の文化といわれるように、木材を住宅の構造体に使うだけでなく、床・壁・天井の内装から、出入り口や押し入れの建具・引き戸、たんすや座卓などの家具まで、住宅のすみずみに木が使われています。木と組み合わせるのが、やはり植物材の畳や、紙・布を張った障子や襖。ソフトなテクスチュアが特徴で、現代では、モダンな空間のつくりのなかに畳を敷いた床座スタイルが取り入れられています。そこには座の視線に合う低い家具が置かれ、空間に広がりが生まれます。

天井の構造材と縦格子の建具―重厚感、繊細さなど木のもつ対極的な表情をうまく組み合わせています。④



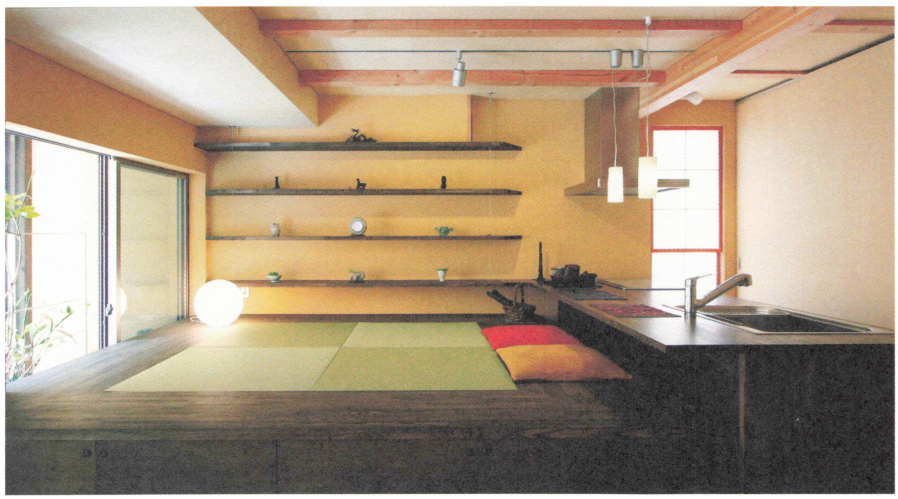
Japanese Style

ヒバの一枚板を天板にした座卓の食事スペースと、正方形の琉球畳のくつろぎスペースという２つの座スタイルをモダンに見せる巧みな構成になっています。③

色のコーディネート術

部屋のイメージを自由自在に決められる

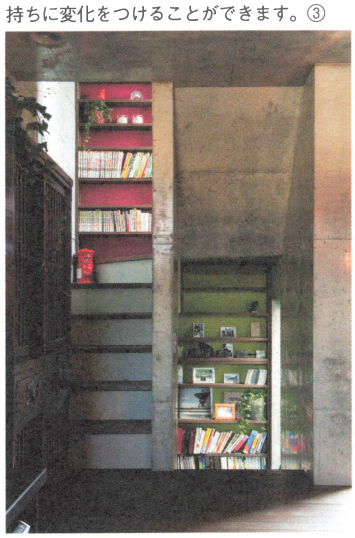
インテリアの色彩は、ファッションのようにカラーを楽しむというより、
そこにいる人の背景として、部屋の雰囲気をつくりだしていくものです。

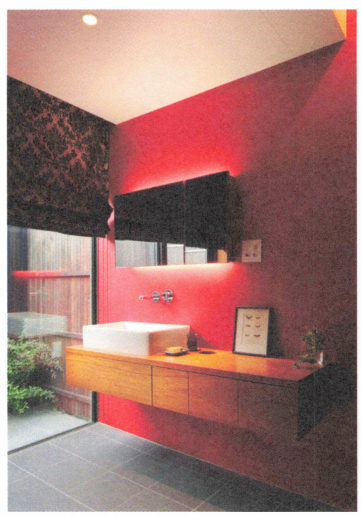


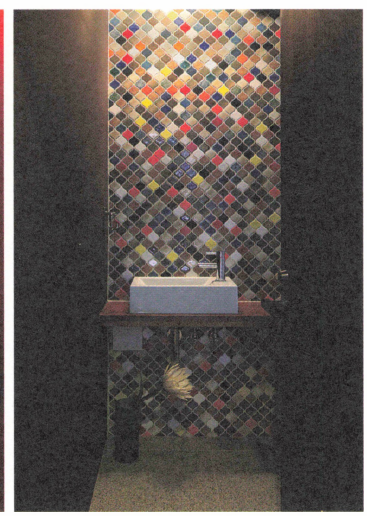
中国黄土を混ぜた珪藻土の壁をはじめクッションカバーなどに、食欲を高めたり胃腸の働きをよくする橙色や黄色を用いています。①

黒はほかの色を吸収する性質があるのでマッチしやすい便利な色です。明るい木の色が黒と白の緩衝となり、モダンなコーディネートとなっています。②

階段室の収納棚に若草色と緋色という反対色を使うことにより、上がり下りの際、気持ちに変化をつけることができます。③







スポンジで色を重ねた深みのある赤色の洗面室、鮮やかな赤や黄色と日本の伝統色にある落ち着いた色のモザイクタイルを張ったトイレは、オリエンタルな神秘さがある魅力的な空間になっています。④

基調色を決めてから色を組み合わせる

●部屋の使い方や家族の性格も考慮する

インテリアの色を決めるときは、部屋の使い方とともに、家族の嗜好・性格なども併せて考えます。色の感じ方には個人差があるからです。橙色は食欲をアップさせ、黄色は胃腸の働きを助けますが、強すぎれば疲労を招きます。また、その色が嫌いな人にとっては落ち着かず、かえって不健康な空間になってしまう場合もあります。

●基調色や配合色を決める

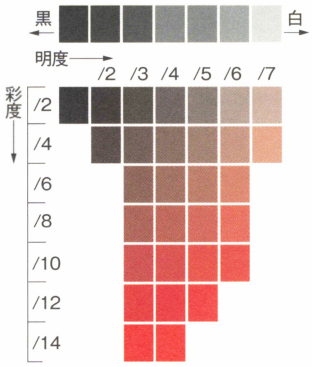
部屋全体の色彩計画は、まず、どんな雰囲気にしたいのか、という観点から基調色や配合色を決めます。たとえば、家族がくつろぐリビングは明るく(高明度)、落ち着いた(低彩度)ソフトなベージュやブラウンを基調色とし、寝室やトイレなどのプライベート空間は、赤や緑といった大胆な色や配合色にする、といった具合です。

●色の効果を高める組み合わせを行う

基調色が決まったら、その色の効果を高める色を組み合わせていきます。

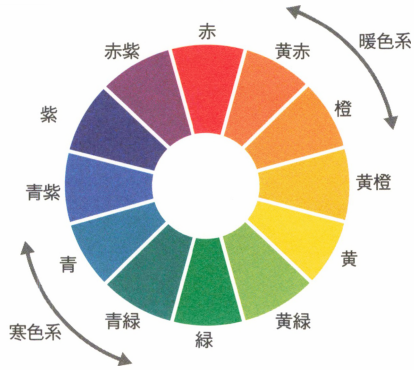
赤や黄色などは暖色、青や青緑などは寒色というように、色によって寒暖を感じたり、興奮を覚える色と沈静に結びつく色、進出して見える色と後退して見える色があるように、色はさまざまな見え方、感じ方をします。また、青い色を見て空や水を想像したり、赤い色を見て太陽や火を思い浮べるような連想もさせます。こうした見え方、感じ方、連想を応用することが色の効果を高めることになります。

色調のベースとなる
明度と彩度



明度と彩度の高低の関係で色調が生まれます。明度が高く彩度の低い色は淡い色合いになり、明度も彩度も高い色は鮮やかな色合いになります。

色合いの違いがわかる
色相環(マンセル表色系)



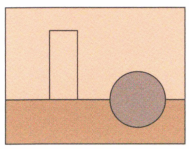
赤、黄、緑、青といった色相(色合い)を円環にして並べたものです。隣り合う色の中間色など、微妙な色合いを導きだすことができます。

色の組み合わせは色の違いを知ることから始めよう

色の組み合わせを考える前に、色の違いについて説明します。色相、明度、彩度という3つの尺度があり、色相は通常、色と呼んでいる赤とか青という色合いのことです。明度は明るさの度合いで、白がもっとも明度が高く、黒がもっとも低いということになります。彩度は色の鮮やかさの度合いで、まじりのない真っ黄色は彩度が高いということになります。また、明度と彩度を組み合わせた色調は、ビビッド(さえた)、ライト(あさい)、ダル(にぶい)などで表します。

では、組み合わせの基本である同一色相、類似色、対比色相、無彩色による配色例を紹介しましょう。

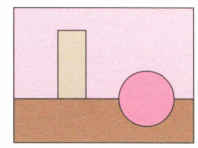
1. 同一色相による配色



茶とベージュのように、色相は同じですが、明度や彩度の違う色を組み合わせるもの。まとまりやすい反面、単調な感じになりやすいので、アクセントカラーを上手に使うとよいでしょう。

床・壁・天井に木を使った同一色相によるリビングです。モルタル研ぎ出し仕上げの玄関ホールから入室すると、緊張が解け気持ちがやわらぎます。①

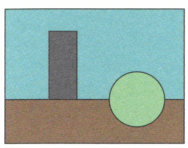
2. 類似色による配色



黄色と緑のように、色相環上で隣の色との組み合わせ。やわらかい印象を与え、ほどよい変化も感じさせます。

赤、ピンク、明るい木の色が使われた類似色による書斎コーナーです。②

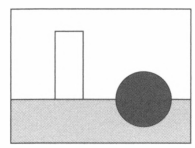
3. 対比色相による配色



赤と緑のように、色相環上で反対の位置にある色との組み合わせ。リズム感があり変化に富んだ配色効果が期待できる。色を主と従に分けて使うとまとまりやすくなります。

フローリングの黄橙色と壁の青緑やソファ・椅子の青は対比色相にある配色ですが、木、空・植物という自然のものの色なので馴染みやすさがあります。③

4. 無彩色による配色



白、グレー、黒といった無彩色の組み合わせは、明度の違いによる組み合わせとなる。どのような有彩色とも合わせられ、大胆に使えば個性的になります。

白と黒の無彩色の組み合わせです。シャープな雰囲気を自然のグリーンや白熱色の明かりがやわらげています。④

材質のコーディネート術

思い描くあこがれの空間を実現できる

内装材にはたくさんの種類があるので、組み合わせ方が重要になります。
共通性が明確なもの同士、違いがはっきりしているもの同士を組み合わせるようにしましょう。

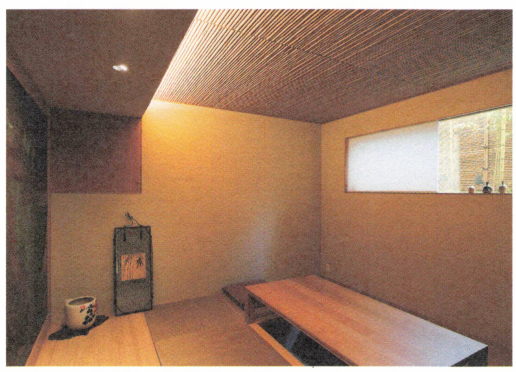
木質系

風合い、色合いが空間の表情を決める

木のもつ肌触りや質感を味わえるのが無垢材のよさです。スギやヒノキ、ケヤキなどの針葉樹の材質は比較的やわらかく、感触が温かです。一方、チークやオーク、ナラなどの広葉樹の材質は硬く強度の高さが特徴です。

ダイニングには材の明るいナラ、リビングには濃い南洋材で張り分け、リビングには天井に並ぶ垂木もアイアンの手すりも色の濃い材を用いています。④

床、壁のどちらもナラの無垢材ですが、張り方を変え、表情豊かな空間になっています。木製ブラインドも調和しています。③



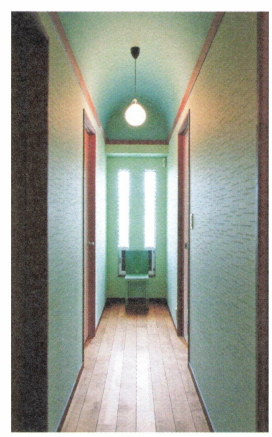
半地下の和室は、天井にタケ、板の間にキリをあしらうなど、素材で和の趣とぬくもりを醸し、左の壁面には年を経て青銅色に変わる銅板アートを設えています。⑤

クロス系

正面の壁の樹木柄のクロスが部屋のアクセントになっています。スチールと木を組み合わせたスケルトン階段がダイニングとの空間をやわらかく仕切っています。①

素材やデザインで印象を高める

布、紙、ビニールなどの素材があり、デザインや柄も豊富にあります。また、仕上げ面積が広いので、部屋の印象づくりには大切な材料です。



グリーン系の数色による静謐なコーディネート。手前の両側の壁にはユニークなテクスチュアの塗装下地用クロスを使っています。②

内装材は部屋の用途と目的に合った選択を

●内装材は部屋の性格ごとに選ぶ

パブリック、プライベート、サニタリーの3スペースに分けて、それぞれに適した材料を選んでいきます。カーテン・ブラインドや家具の素材や色とともに検討しますが、パブリックスペースでは買い替えを考慮し、ニュートラルにまとめ、反対に、プライベートやサニタリースペースは個性的にして、変化を楽しむのもよいでしょう。

●床材・壁材選びは触感や性能が重要

もっとも肌に触れる床材は、触感や安全性、清掃性などを重視して選びます。

①足ざわりのいいテクスチュア
②夏はサラッとし、冬は冷えないもの
③弾力性があり、疲れにくいもの
④水まわりの床材は耐水性のあるもの
⑤滑りにくい、つまずきにくいもの
⑥掃除がしやすいもの
⑦階下に音が響かないもの

壁材は色や柄はもちろん、テクスチュア(材質)、陽光や照明による見え方を重視するとともに、掃除がしやすいことも選ぶポイントに抑えるとよいでしょう。

●材料の特徴を知り、空間を演出する

もっとも代表的な内装材は木です。その種類は何十種類と多く、また無垢材だけでなく、加工材もあります。

ほかにも石、タイル、クロス、塗壁材などがあり、木同様に多種多様で、その表情もさまざまです。これらの材料の組み合わせによって、心地よさや趣が変わりますので、コーディネートの方法は大変重要になります。

左官材系

オリジナルのテイストが楽しめる

自然素材の珪藻土や漆喰のほか、コンクリートや耐水性の高い樹脂系の左官材もあります。左官職人による手作業なので、オリジナルのテイストをつくり出すことも可能です。

リビングの壁・天井を珪藻土塗りに、床をローズウッドの無垢フローリングで仕上げています。庭の若葉と呼応し、室内に居ながら外にいる開放感が味わえます。③

鉄筋コンクリートの壁に施されたスギ板の文様が横のラインを強調し、また、フィックス窓がつながり、いっそうの広がりが感じられます。④

石材系

高級感やクールな雰囲気を醸す

大理石や御影石など豊かな光沢が魅力の天然石と、人工大理石やテラゾなど安定した品質と強度をもつ人工石があります。どちらも、そのほとんどが貼り付け用表面仕上げ材として加工されたものです。

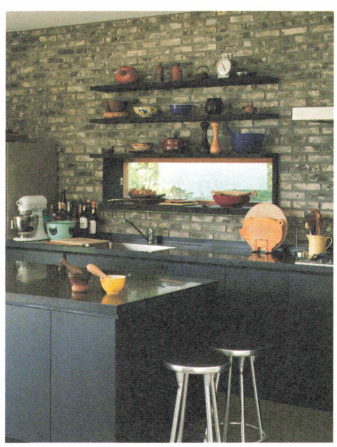
ダイニングから続く鉄平石の床と窓枠の色合いを揃えています。素朴な木の質感そのままの階段は、洗面台と一体化させたデザインで家具のような美しさです。①

床はアイボリーのタイル、壁は割肌トラバーチンとチークという異素材をミックスして使っていますが、同一色相の材の構成により美しい調和を見せています。②

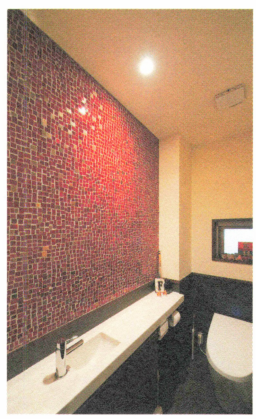
タイル系

形、色調、張り方で空間を演出する

粘土を高温で焼成する陶磁器質タイルは、耐久性・耐候性に優れ、汚れがつきにくく、また、大きさや形、色調、模様が豊富なことが特徴。素焼きのテラコッタやレンガなどは味わい深い風合いが特徴。どちらも、空間を演出することができます。



キッチンの壁のレンガは、ベルギー産のオールドレンガ。１つひとつ異なる色やキズ、欠けの風合いが味わい深い趣になっています。⑦



トイレの壁にモザイクタイルを使用。レストランを思わせる、楽しく個性的な空間に仕上がっています。⑧

ガラス系

明るさや広がりをもたらす

視線や光を透して空間を共有しながら部屋を仕切ることができる透明ガラスと、光は透過するが視線は遮る不透明ガラスがあります。

壁に当たるところを２重のガラス張りにして、視覚的な広がりを実現した２階のLDです。正面の透明ガラスの向こうは階段ホール、その奥のサニタリーとの壁には横桟の入った不透明ガラスが使われています。LD入り口のドアも透明ガラスのものを設置しています。⑤

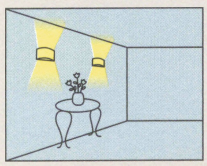
洗面室と浴室の間をガラス張りにし、その中間にミラー張りの収納を設置。バスコートからの光が届くとともに、視線が抜けるので開放感があります。⑥

光のコーディネート術

部屋の美しい表情を生み出すことができる

物を見るために必要な明るさを確保するのが照明ですが、単に明るければよいというものではなく、
さまざまな照明の方法で、心理的な安らぎを与える演出も重要です。

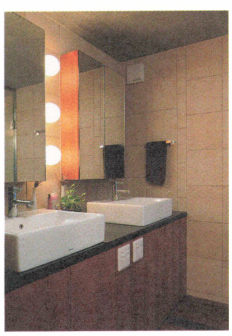
ブラケット



壁に取り付ける器具で、シェードの材質によって、光を拡散したり壁面や物を照らすものがあります。

吹き抜け部分に壁を突出させブラケットと底面にはダウンライトを設置。右手の収納カウンターの壁側のガラス下にも光源を埋め込んで、建築化照明にしています。④

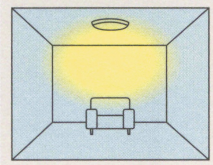
通し柱を含む壁の上部に大きなブラケットを設置。間接照明が楽しさを演出します。③



姿や顔を照らす位置に器具を設置。防湿型がつけられています。⑤

バカラのコレクティブズを設置。ガラスの輝きが壁面に映し出されています。⑥

シーリングライト



天井面に直接取り付け、部屋全体を照らします。ランプが露出しているものとカバー付きがあります。

既製品のシーリングライトに、この和室に合う光量・大きさの適当なものがなかったため、建築家製作による和紙シェードを掛け、すっきりとしたデザインに仕上げています。①

パソコンや仕事にと多目的に使うため、蛍光ランプを設置しています。②

照明を組み合わせ部屋の雰囲気を演出

●生活シーンに合う明かりを考える

照明計画は、部屋の使い方に応じた明るさを確保するとともに、生活シーンに合う明かりのデザインを考えます。照明の方法には全体照明と部分照明があります。全体照明を担うのはシーリングライトやペンダントライトなど。組み合わせて使う部分照明にはブラケットやスポットライト、ダウンライトなどがあります。

照明の光源には、白熱ランプ、蛍光ランプ、LEDがあります。現在は、省エネの観点から蛍光ランプが主流となり、最近ではLEDが人気です。

●照明の位置や配光が演出のポイント

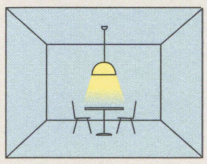
光は物に当たるとその後ろに影ができます。光と影、明るいところと暗いところのほどよい対比が、空間演出によい効果をもたらします。

演出の手法としては配光を考えます。たとえば、光は低い位置にあるほうが、高い位置からの光より落ち着き、また、物や面に光を当てる直接照明より、光をいったん壁や天井に反射させる間接照明のほうが落ち着きます。

●複数の照明を適材適所に設置する

目的の光を得るために、どのように組み合わせるかが重要です。たとえば、天井から下方を照らすダウンライト、テーブルを照らすペンダントライト、絵画を照らすスポットライトなどを設置し、用途や雰囲気に合わせて使い分けができるようにすると、省エネの点でも有効です。また、昼間は器具の形が装飾になるという点も選択の基準に加えましょう。

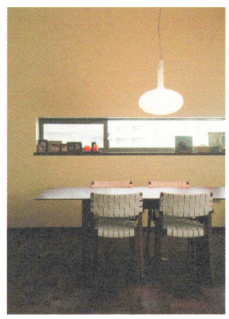
ペンダントライト



天井から吊り下げ、テーブルより上を照らします。器具自体がインテリアになります。

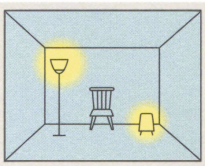
高さが調節できるアームペンダントをつけ、後ろの壁には建築化照明を設置しています。⑥

食卓を照らす2灯のガラスの器具を傾斜天井から吊り下げています。⑦



ダイニングにオブジェのようなペンダントをひとつだけ下げています。⑧

スタンドライト

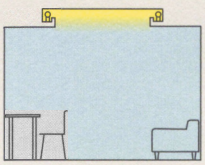


床に置くフロアスタンドと、テーブルや机に置くテーブルスタンドがあり、インテリアの一部として演出できます。

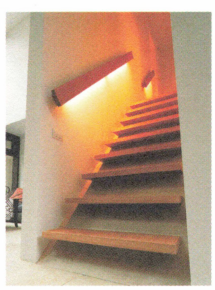
フロアスタンドは、ハイバックチェア同様やさしい曲線を見せています。⑨

ベット脇に置かれたテーブルスタンドは、部屋の雰囲気にあったクラッシック調のデザインです。⑩

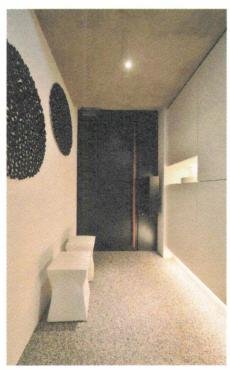
建築化照明



室内に器具が露出ししないように、光源を天井や壁、棚、家具などに組み込んで、間接照明とするものです。

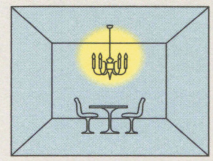


手すりの中に照明器具を設置。光を発しているように美しい。⑪



玄関の収納家具の下をオープンにし、建築化照明を設置。床面を照らし閉塞感を解消しています。⑫

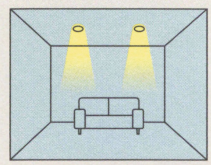
シャンデリア



2灯以上の光源をもち、素材はガラスが主体。装飾性が高く、豪華な雰囲気を演出します。天井直付けするものと吊り下げるものがあります。

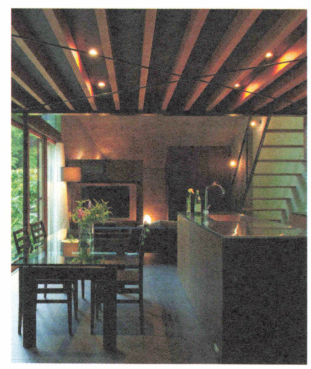
約8畳のリビングスペースに、小ぶりですが華やかさのあるシャンデリアを設置しています。①

ダウンライト



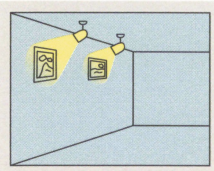
天井に光源を埋め込み、その穴から光を落とし、床やテーブルを照らします。

露しの垂木の間にダウンライトを設置。スポットライトやスタンドライトを併用しています。②



床座エリアにダウンライトを設置し、ダイニングエリアにはガラスの球形のペンダントライトを吊り下げています。③

スポットライト



物や面に光源から光を当て、照らしだす照明です。照明の向きを変えられます。

キッチンに3灯設置。照らす方向をそれぞれ変えられます。④

キッチンの天井と吹き向けの壁に、デザインの異なる器具を設置してあります。⑤

part5 住まいの印象を決める

外観×エクステリアデザイン

住まいの印象は外観で決まります。
美しさと機能性を備え、街の一員として地域に調和した
外観&エクステリアを手に入れましょう。

外観デザイン

01 自然環境に合わせる

世界中にはさまざまな形の住宅建築がありますが、それぞれの特徴の背景には、生活様式や建築技術の伝統が見られます。また、その土地の気候風土や敷地条件に逆らわないものでなければなりません。

できるだけ長い間美しさを保ち、飽きのこない外観にするためには、品格と誇りを備えたものにすることです。

夢のマイホームの象徴的存在が外観デザインです。しかし、今日の住宅地の環境では、必ずしも思いどおりになる条件がそろっているとは限りません。むしろ、近隣への配慮や法規制から、外観フォルムや仕上げが限定されてしまう場合も多いものです。

外観デザインは自然条件も考慮します。積雪地域の住宅に急勾配の屋根が多いのは、雪を落とすための対策。軒を深くすると、外壁が雨に濡れにくく耐久性が高まりますが、台風の多い地域では逆に軒の出が少ないほうが、強風の影響を受けにくくなります。

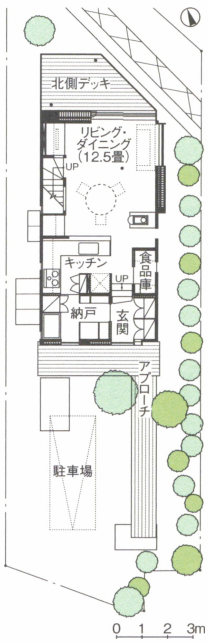
現在では、防水・防風対策が発達したとはいえ、風土を考えることは建物を長持ちさせるうえで非常に重要です。

田園風景になじむ低いプロポーションの家

平坦な土地という周囲の環境を考慮し、大屋根の勾配をなだらかにし、房総特有の南風を受け流すようなプロポーションにしています。黒い焼きスギの外壁と白壁とのコントラストが美しい。①

眺望を楽しむ木の家

黒い板張りの住まいの背後に、緑萌える山肌が見えます。その眺望を楽しめるように、北側に建物を寄せ、北リビングとし大きな窓とデッキを設けています。③



高台に建つ平屋の家

庭、風景との一体化を目指し、建物をL字形に配置。庭に向いたガラスの開口部を壁内に収納できるようにし、開け放てば室内と庭は溶け合います。木造ですが、屋上に上がれるように一部の梁を鉄骨にして補強してあります。②

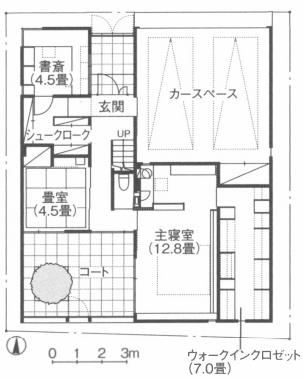
※写真キャプションの番号は、P130-131の建築家リストと連動しています。

南側の主庭に向かって大きく開く家

ゆったりとした敷地の南側に主庭をつくり、それを囲むように建物をL字に配置しています。大開口前の広いデッキは内外をつなぐ役目を果たし、夏の強い日射を遮ってくれます。子どもたちの遊び場としても活躍します。①

横格子の外構が外観と一体化

屋根の高さまで設けられた横格子の下方に引き違いの門扉が設置されています。上方はルーフテラスの目隠しの役目を果たします。南側のインナーガーデンにも屋根の高さまで横格子が設置され、2階のルーフテラスやリビングでのくつろぎを守ってくれます。③



中庭を囲む縦格子でプライバシーを確保

建物の角につけられた黒いルーバーは、内側の中庭でのプライバシーの確保と通風を両立させる仕掛けです。外壁とルーバーの面をそろえて、すっきりと美しい佇まいを見せています。②

02 接道や敷地形状によって外観デザインの特徴は異なる

接道の方角や間口幅は、外観デザインに影響を与える大きな要素です。南側道路に面する敷地では、採光のために南側に大きな窓やバルコニーを設けると、開放的で変化に富んだ外観デザインになります。一方、北側道路に面するファサードは窓が小さく閉鎖的な印象の外観になりがちです。スリットや小窓をリズミカルに配置すればアクセントとなり、道行く人にも好感を与えることになるでしょう。

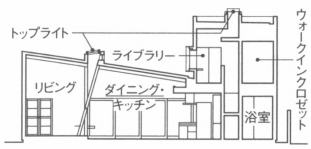
間口が狭い敷地で駐車スペースを必要とする場合は、ビルトインガレージを計画したほうがファサードはすっきりした佇まいになります。

住宅密集地では採光とプライバシーの確保を両立させた窓の工夫が課題となりますが、高窓(ハイサイドライト)をつけたり、窓前にルーバーを設置したり、また中庭を設けてルーバーで覆ったりと、対応策が外観の魅力につながります。

変形敷地も個性的な外観デザインになる可能性は高いですが、できるだけシンプルな形状にしたほうが建築費の点では有利です。

X字の格子の扉と方流れ屋根がシンボル

外観中央部の格子扉の内側は中庭です。２枚の縦格子をX字に組み合わせた扉のデザインは、片流れ屋根が掛かるLDKの大空間を支える格子状の構造体を応用したもの。両側の壁の前に引き込むことができますが、通常は扉の一部につくられた開きドアを使用します。①



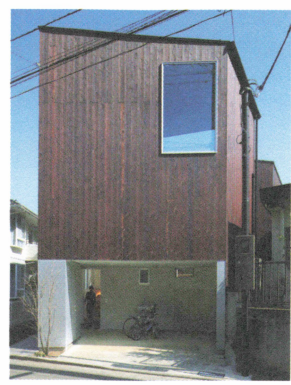
１階が鉄筋コンクリート造の混構造の家

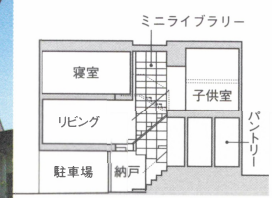
川に面する敷地のため、増水や湿気を考慮して１階を鉄筋コンクリート造に。２階、３階の木造を守る安心感をイメージさせる佇まいです。④

バルコニーの横格子の手すりがアクセントに

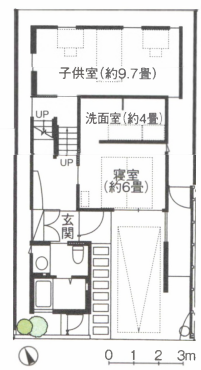
２階の出幅の広いバルコニーが駐車スペースの屋根になっています。そのバルコニーの横格子の手すりが箱型の外観デザインのアクセントに。②

「街に開く」を担うビルトインガレージ



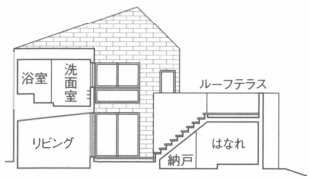


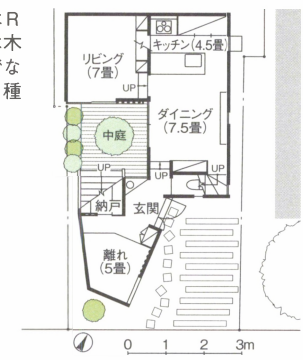
間口いっぱいにビルトインガレージを設置し、その上に木の箱が載ったようなシンプルなデザイン。ガレージの扉はつけず、「街に開く」スタイルです。③



構造の違いによる2つの顔をもつ住まい

手前のコンクリート打ち放しの建物はＲＣ造、奥のガルバリウム鋼板の建物は木造。つながっていますが、外観だけでなく、室内のインテリアも居心地も、２種類の味わいがあります。⑤





構造・工法の違いも外観デザインに反映する

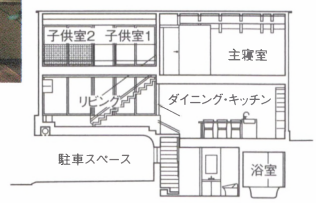
03

木造在来軸組構法や鉄骨造をはじめとした「軸」の構造は、柱間に大きな開口を確保できるのが特徴。一方、ツーバイフォー工法や鉄筋コンクリート造の壁式構造などの「面」の構造は、閉鎖的ながらも安定感のあるデザインがで可能になります。

混構造の外観は、構造の違いによるデザインを個性として表現できます。もっとも多い鉄筋コンクリートと木造の混構造は、とくにその対比を印象づけるのもよいでしょう。

屋根の上に樹木が顔を出す住まい

敷地が道路より高かったため整地した地下１階(RC造)、地上２階建て(木造)の住まいです。庭は外壁に囲まれていますが、北側の坪庭に植えた竹が顔を出しています。南側にはインナーテラスがあります。③



緩勾配の切妻屋根がおおらかな印象

真東から少し南を向いています。明るい日差しを取り入れられ、夏の強い日射からは避けられるという絶好の配置です。ゆるやかな勾配の切妻屋根の下にたくさんの窓が並び、家族の暮らしをおおらかに包み込むイメージがあります。２階バルコニーの木の手すりは、さらにそのイメージを強めます。①

中庭を切妻屋根が囲む和風の佇まい

屋根のかかったポーチの格子戸を開けると緑まぶしい中庭が現れます。中庭のまわりには屋根がついたお茶を楽しむコーナーもあり、落ち着いた和風の佇まいを見せています。②

左官壁や板張りがやさしい表情を見せる

左官職人による塗り壁に目を向けながら石張りの玄関ポーチに上がると、ドアまわりに古材があしらわれたレトロな雰囲気に心地よさを覚えます。素材感の豊かさは変化のある白色と濃茶色の味わいにつながっています。④

04 屋根形状によって外観の印象はまったく異なる

代表的なのが山形の切妻屋根。四方向に傾斜があるのが寄棟屋根。いずれも日本の伝統的な屋根形状ですが、現代の住宅建築にも適し、和風も洋風も可能。勾配がゆるやかな屋根は端正さや落ち着きをかもし、急勾配の屋根は軽快な雰囲気を演出します。

一方向だけの勾配屋根は方流れ屋根といい、個性的な外観デザインにすることができます。陸屋根というフラットな屋根は、シンプルな箱型の外観となり、モダンな雰囲気を印象づけます。

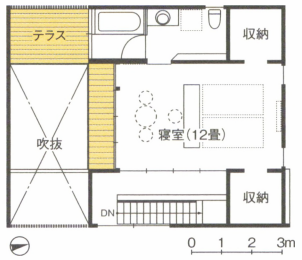
05 外壁の色やテクスチャーが個性を演出する

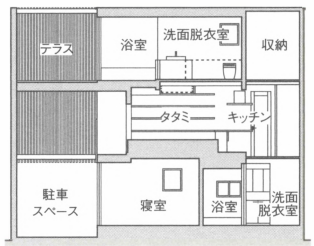
外壁は面積が広いだけに、どんな素材や色を選ぶかによって、印象が大きく変わります。代表的な素材がサイディング。板状の外装材で、窯業系・金属系・木質系があります。窯業系はテクスチャーや色の種類が豊富です。

近年、多く使われるようになったのが、鉄板をアルミニウムと亜鉛でメッキした、耐久性の高いガルバリウム鋼板。波の大小や板を張る方向で印象は変わりますが、都会的なモダンな雰囲気の外観になります。

漆喰や珪藻土などの左官材は、職人の手技で趣のある風合いになりますが、職人によって仕上がりや時間に差が出ます。

インテリアに呼応する黄色が映える3階建て

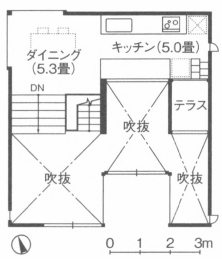




中国黄土を混ぜ込んだ珪藻土の内壁に合わせて、外壁にやわらかい黄色の塗装を施してあります。道路側には窓が少なく閉じた印象ですが、縦格子の内側に、3層を貫く吹き抜けの外部空間を設け、プライバシーを守りながら自然光を取り込んでいます。反対側の西側にも、格子の目隠しを設置し、3階には浴室から出入りできるテラスを設置しています。①

窓のデザインが住まいの顔に表情を生む

角地を象徴するデザインが施されています。1階のコーナー部分をくぼませてスギ板張りの玄関ポーチにし、上部にガラスの入った白いボックスをはめ込んだようなデザインは、両方の通りから目を引きます。細長窓をつなげたデザインも特徴的です。④



古くからの庭に見守られて建つ大開口の家

丹精してきた庭の景色を室内に呼び込めるように、南側ほぼ全面に窓を設置。プライバシーを確保しつつメンテナンス可能な可動式のルーバーとしています。③

引き戸の玄関が醸す落ち着きのある佇まい

弧を描く形に敷かれた御影石、玄関ポーチ脇には水鉢、建物の足元には植栽。この落ち着いた風情に木の引き戸が調和しています。②

板張りは木のもつ温かさがやさしい趣で、逆に、コンクリート打ち放しはクールな質感がスタイリッシュな趣になります。

外装材は一種類とは限りません。上下階や左右で分けたり、一部分だけ変えてアクセントとしたり、色はもちろん、彫りの深さを変えるだけでも異なる表情を見せます。

06 玄関ドアは開閉スタイルと素材が重要

まず、開閉スタイルとサイズを決めます。代表的なのが片開き戸。同じデザインでも、親子タイプや両開き戸は重厚感があります。天井までの高いドアやワイド幅のものは、グレード感を演出できます。

玄関引き戸は近年、気密性、断熱性、防犯性が高まっています。開閉面積をとらないため、省スペースやバリアフリー対策を施す場合に適しています。

07 窓の大きさ、形によって外観の表情が異なる

窓は外観に表情を与えます。南面には大きな窓を配置して光と風を取り込みたいもの。間口いっぱいに窓を横に並べたり、吹き抜けに窓を縦に連続させると開放的で軽快な印象の外観になります。一方、北面は窓が小さくなりますので、細長いスリット窓や小窓を配置してアクセントにすると、洗練された雰囲気を醸し出します。

エクステリアデザイン

外構や庭には、美しさと機能性のほか、防犯性やプライバシーの確保など、地域や家族の安心・快適に関わる大きな役割が求められます。

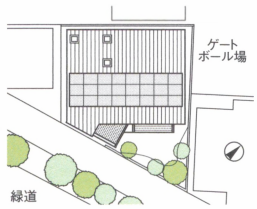
外観デザインは、門や外囲いなどと一体になって完成するものなので、外構工事の工期をずらす場合でも、建物の設計当初から一緒に計画しておきたいものです。

01 外構の目的は敷地条件により異なる

門・外囲いである外構の役割は、第一に敷地の境界を示すこと。また、プライバシーの保護と防犯の役割を担います。街並みの一員として調和するデザインであることも大切です。外囲いの裏側は、室内側からは表で、庭の背景になることも押さえておきましょう。

このほか、自分の敷地の状況に対して必要となる条件を考えます。たとえば、幹線道路に面する場合は遮音や出入り時の安全を確保し、密集地ではプライバシーの保護と同時に採光・通風が得られるようにします。周辺環境に目を向けることも大切です。隣地に豊かな緑がある場合は、それに向けて開き、借景としたり、自分の庭と合わせて緑の領域を広げるとよいでしょう。

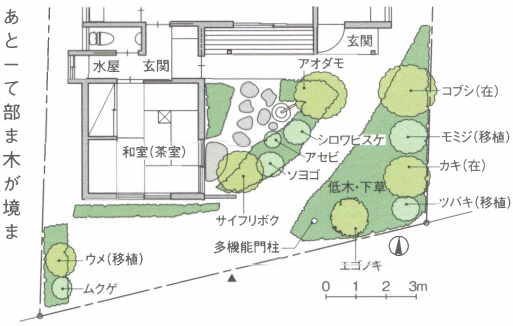
植栽を施し、街に開くエクステリア



植栽による外囲いは、街や道行く人に潤いをもたらします。植栽の中はテラス前の主庭。居室から植栽の向こうの緑道の先まで眺望が開けています。②

プライバシーを守るエクステリア

植栽で敷地をあいまいに囲むとともに、アプローチを蛇行させているので、外部の視線は届きません。また、木の袖壁と門柱が目に見えない境界となっています。①



建物の中にアプローチがビルトイン

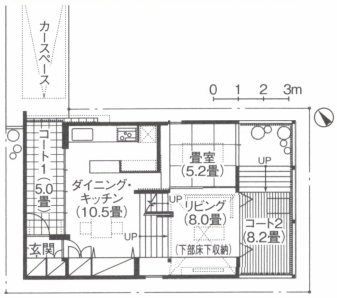
格子戸の門を開けると、屋内のようなアプローチが現れます。左手の大きな窓の奥はDK。高い塀(壁)に囲まれたプライベートでもあるのです。③

02 外構のオープンレベルを決める

街に開くオープン外構は、道路に面する庭を囲まないで見えるように、門や外囲いを開放的につくる方法です。敷地が狭小地化していく時代の風潮に合っていますが、プライバシーの保護や防犯対策を施さなければなりません。植栽や段差を設け、立ち入れる範囲を限定したり、一部をオープンにするセミオープンスタイルにするのもよいでしょう。

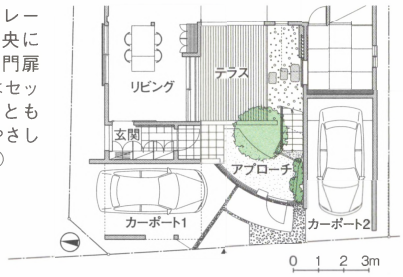
03 建物と外構を合体させる

狭小地の場合、建物の壁を延長させて塀の役割をもたせ、そこに門扉の役割を果たす格子戸を設置するという、建物と外構を合体させる手法もあります。スペースが有効に使え、費用の点でも合理的。また、すっきりとした先進的なデザインを創出することができます。

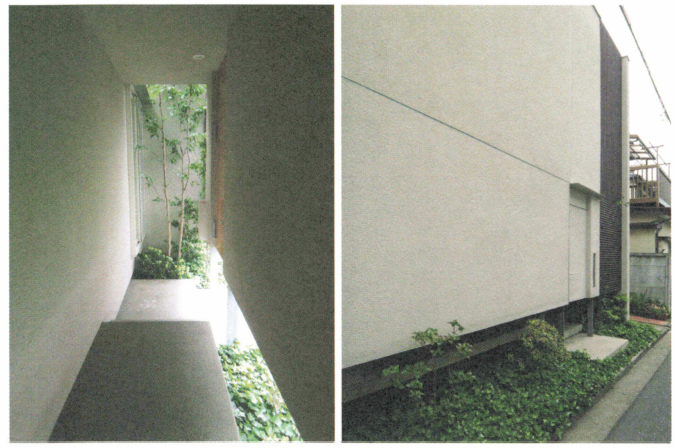


住まいをやさしく囲む門扉

両脇に各世帯のガレージが設置され、中央に二世帯が共用する門扉があります。門扉はセットバックさせるとともに、カーブを描くやさしいデザインです。②



門塀と建物を一体化させ、内露地を確保

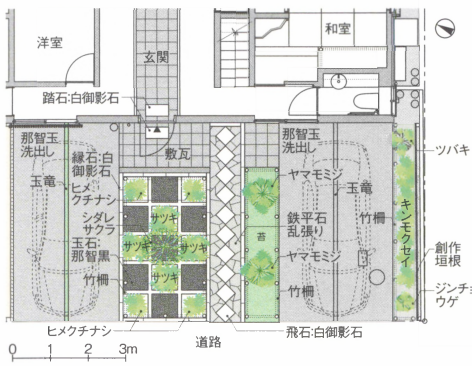


道路に面し、下部を空けて浮かせた外壁は外構でもあります。扉を開けると、アプローチ「内露地」があり、足元のやさしい光と緑が玄関へと導きます。①

竹の外構が厳粛な風情を醸す

玄関の語源である「玄妙な道に入る関門」をイメージさせます。ライトアップにより、樹木の影が白壁に映し出されます。玄関ドアは道路から見えないように、ポーチの壁の裏側にあります。③

(上)飛石のアプローチに竹柵を設け、植木と石の配置で前庭をモダンに演出しています。④
(下)隣地との境界には創作垣根を設置。上部を建仁寺垣、下部を四つ目垣にし、足元にキンモクセイやツバキ、ジンチョウゲを植えています。⑤



04 門扉は機能性と美しさが両立するデザインに

門扉は格式やプライバシーの保護、防犯性を重視するとともに美しさも持ち合わせたいものです。道路境界よりも少し内側に設置し、ゆとりをもって配置するとよいでしょう。

門塀や門柱はオープン外構ですっきり見せたい場合に適しています。表札、ポスト、ドアホン、照明などを組み込むと機能的です。

05 外囲いは高さと材料を考える

外囲いは囲い方より見え方をどうするかという発想をもつと洗練されます。

人通り、隣家との関係、自分の家の窓の位置などを考えて、高さを決めます。人の目の高さ以上にすれば視線をシャットアウトでき、逆に低いと視線が通るのでコミュニケーションがとりやすくなります。演出という点から高さを考える場合もあります。高さにメリハリをつけて、閉じた場所から大きく開けた場所へといった、変化により明るさや広がりを強調させることができます。

材料によって、印象が大きく変わります。生垣にしたりスクリーンに植物を絡ませると、高くてもやさしいイメージ。反対に低くても、石や塗り壁、レンガなどは重厚な趣になります。全体の調和や質感とともに、耐久性やメンテナンスなども考慮しましょう。

06 駐車スペースは外観・外構のイメージを壊さないデザインに

駐車スペースの面積の目安は、「車の全長＋1m×車の幅＋1.5m」と大きいので、建物の設計段階から、屋根付きか、扉付きか、オープンか、ビルトインガレージかなどをしっかりと考えましょう。また、アプローチと一緒に計画し、雨の日も、スムーズに玄関と行き来できるようにしましょう。

車が入っていない時の状況も考え、舗装のデザインを工夫したり、庭の一部に見える演出を施すとよいでしょう。

07 アプローチは実用と演出の両方を考える

門と玄関をつなぐアプローチは、通路という機能だけでなく、帰宅した家族をほっとさせたり、ゲストを最初にもてなす場でもあります。しかしながら、都市部の狭小地では、道路から入ってすぐ玄関という配置にせざるを得ないケースが少なくありません。アプローチを斜めにしたり、階段にすると動線が長くなり視界に変化をつけることができます。

アプローチは実用性を考えると、90cm以上の幅が必要です。舗装は美しさも大切ですが、雨で濡れても滑らず安全に歩けるようにということを念頭におきましょう。照明も安全性を考慮して、足元を明るく照らすライトが必要です。暗がりをなくすことは防犯にも効果的です。演出としては、シンボルツリーを象徴的に照らしたり、塗装面にLEDを組み込んだりと、ドラマチックな美しさを表現したいものです。

08 都市の住まいは中庭やバルコニー、屋上を利用する

やさしい日差しやさわやかな風の心地よさ、また、花々の美しさや深緑のすがすがしさ。庭は、毎日の暮らしに、自然が身近にある満足をもたらします。是非、都市の狭小地でも、中庭やバルコニー、屋上を利用して、外部からの視線を遮りながら、楽しく過ごせる外部環境をつくり出したいものです。

眺める庭のつくり方のポイントは、奥行きと広がりを生む工夫です。狭い中庭でも、植栽の配置、床タイルの敷き方、柵の設け方などの工夫により、

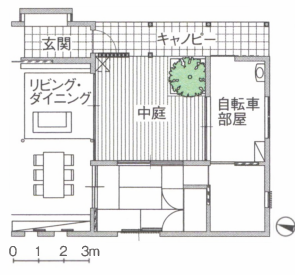
外観と調和するガレージ&ウッドデッキ

間口が6mと限られていますが、木造でガレージとウッドデッキを併設。木製の縦格子の手すりが外観デザインのポイントになっています。①

石の階段アプローチで奥行を演出

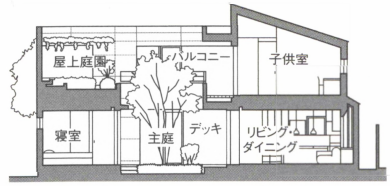
石の階段アプローチにより道路との高低差が生じ、奥行が演出されるとともに、プライバシーの確保や防犯性にも有効です。②

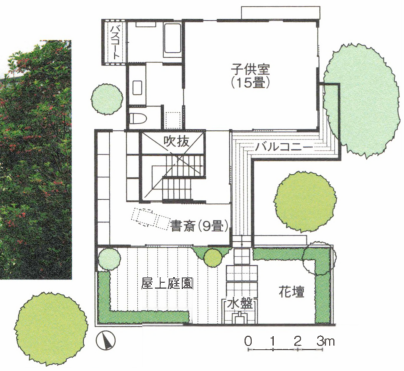
アプローチを回廊のようなキャノピーに演出



玄関へのアプローチに屋根を設置し、手前の前庭と中庭をゆるやかにわける回廊のようになっています。雨除け、日除けの役目を果たし、心地よい風を中庭、室内へと導いてくれます。③

外界から隔絶された緑いっぱいの屋上庭園





飛石や芝生、畑、パーゴラのフジ、水盤が設えられた屋上庭園は、土を厚く入れ、本格的な庭に仕上がっています。中庭と立体的につながり、さらに豊かな景観が生まれています。①

外部からの視線と夏の日射を遮る

木製ルーバーに囲まれた2階のバルコニー。ルーバー同様黒のウッドデッキで、上部には、夏の強い日射を遮るテント(可動式)がついています。③

ひな壇状のLDKとリンクするウッドデッキ

広いデッキが立体的に連なる庭は、アウトドアライフを思いっきり楽しめる外のリビング。室内の延長空間としてとらえ、外壁には木を張っています。②

森にいるような癒しのデッキ

リビングから続くデッキは、グリーンの壁に囲まれています。あえて野性的な枝ぶりのヤマボウシが植えられ、都市にいながらまるで森の中のよう。④

ウッドデッキでくつろぐ庭をつくる 09

実際以上の広がりを生み出すことができます。菜園をつくれば、栽培して収穫する満足感を得られます。植物が育つプロセスを間近に見ることは、子どもたちの環境教育・食育にもつながります。菜園を中心にした庭づくりのポイントは、実用性だけでなく美しさも備え、数種類の野菜を選び、葉っぱの色や形をコーディネートするとアートのように楽しめます。

休日のブランチやティータイム、読書など、くつろぐ庭のつくり方のポイントは、ガーデンチェアを置けるように広めのテラスやバルコニーをつくります。

ウッドデッキにしたり、夏の日射対策として可動式の日除けテントなどを設置すると、心地よさはさらに深まります。パーゴラを設けてツルを這わせ、リゾート気分を楽しむのもよいでしょう。

最高の間取りをつくる最強のサンプル集

住まい手の夢を実現させた住宅を、膨大な実例から厳選してピックアップ。その優れた住宅作品を分析し、快適な間取りを徹底検証しました。「どのようにして、暮らしやすく心地よい間取りにできたのか?」「どのような工夫やアイデア・技術で、その夢やこだわりを実現できたのか?」といった点を、住まい手、建築家の各視点から、平面図や立面図を使って徹底解剖。そこには、快適な間取りづくりへのヒントがたくさん詰まっていました。これから住まいを建てたい人が知るべき“鉄則”が、散りばめられています。

マイホームプラスの間取りの本　**好評発売中!!**

マドリの教科書
A4変形判　180頁　定価2,310円(税込)
ISBN978-4-7678-0702-7

最高の間取りをつくる本
A4変形判　176頁　定価2,310円(税込)
ISBN978-4-7678-0964-9

あなたの人生に最高の間取りをつくる本
A4変形判　176頁　定価2,310円(税込)
ISBN978-4-7678-1136-9

ご購入はお近くの書店で　エクスナレッジ　TEL:03-3403-1321　FAX:03-3403-1829

夢がかなう
マネープランを
立てよう

家づくりには
何のお金が
かかる？

家づくりの
資金調達
方法は？

part6

知ってトクする

家づくりのお金の話

家づくりをするうえで
避けては通れないのが「お金の話」。
お金の貯め方から住宅資金のつくり方、
家計に無理のない住宅ローンの選び方、
有利な返済方法まで、家づくりのお金の話を知って、
賢い家づくりをしましょう。

住宅ローンの
種類は？

元利均等返済と
元金均等返済
どっちを選ぶ？

固定金利と
変動金利
どっちを選ぶ？

繰上返済の
計画を立てよう

About Money

夢がかなうマネープランを立てよう

結婚、出産、マイホームなど夢があっても、手立てを講じなければ実現は難しいものです。まず、ライフプラン（人生設計）とマネープラン（資金計画）を立てることが大切です。

20歳代

就職
結婚資金を貯める。式や披露宴、新婚旅行、新生活の準備にかかる金額を算出し、目標額にする。

結婚
出産やマイホーム建築のための積立を行う。財形住宅貯蓄を行うと、低金利の財形住宅融資を受けることができる。

30歳代

子どもの誕生
教育資金の積立を始める。妻が仕事に復帰する場合と、しない場合の収支を算出してマネープランを見直す。

住宅建築
緊急費として、最低3ヵ月分の生活費を残して、預金を自己資金に充てる。住宅ローンの返済が始まる。

結婚を考えているあなたへ

結婚費用の平均は新生活への準備金も含め600万円といわれています。

給料天引きの社内積立、または金融機関の積立定期などを利用して計画的にお金を貯めていきましょう。結婚までの短期間に、多額のお金を貯金しなければならないので、毎月の積立額は高くなります。たとえば、600万円を7年間で貯める場合、毎月、約7万円ずつ積み立てなければなりません。「給料が出たらまず貯蓄して、残りのお金で生活する」のスタイルでいきましょう。

子どもが誕生するというあなたへ

子どもの誕生はうれしいものですが、それに伴う支出が増えます。まずは妊娠中の費用。定期健診代は約10万円かかります。健康保険の対象外ですが、自治体によっては、健診費用を負担する制度があります。

健診費用の助成（東京23区の場合）
初回検査／8,430円、2回目検査から14回目検査まで／各5,140円、超音波検査／5,300円。合計80,550円が自治体から助成されます。

健診費用と交通費は確定申告の医療費控除の対象です。

次に出産費用。平均は約47万円ほどかかるといわれています。こちらも健康保険の適用対象外ですが、出産育児一時金を受けとることができます。

出産育児一時金の給付
健康保険法に基づき、子供1人につき42万円（このうち3万円は産科医療補償制度の保険料）が給付されます。
※支給は出産後なので、事前の用意は必要です。

ライフイベントに優先順位をつけましょう

ライフプランを具体的かつ明確にするのが「ライフイベント表」です。自分のしたいこと、やりたいことを時系列に並べ、優先順位をつけていきます。ぜったい実現したいこと、できれば実現したいこと、ムリならあきらめるなど、3段階に分けておくのもよいでしょう。

必要な資金を予測して積み立てましょう

多くの希望をかなえるためにやみくもに節約し、預金をするのでは長続きしません。必要な資金を予測し、積立額と積立期間を設定して、毎月、積立てをしましょう。

マイホーム取得にあたっては、自己資金の準備が必要です。住宅ローン限度額や初期必要経費などを考えて取得予定価格の2～3割は準備しておきたいところです。

子どもの教育費に悩むあなたへ

教育費は、子どもが高校生、大学生になるピーク時までにコツコツと貯めましょう。おすすめは一般財形貯蓄です。給与から天引きして行う積立貯蓄で、一定の期間積み立てれば、必要なときに払い出しできます。

保険会社の学資保険を利用するのも１つの方法です。入学時など教育資金が必要になる時期にお金を受け取ることができる保険です。契約者が死亡したときは、払い込みが免除になる保障型もあります。

もし、教育費が足らなくなった場合は、日本政策金融公庫の「国の教育ローン」を利用するのがよいでしょう。350万円まで、安心の固定金利で借りることができます。

子育て前に車の購入や海外旅行を望んでいるあなたへ

マイカーの購入や海外旅行などの大きな出費には、目的別に貯金しましょう。マイカーの購入はローンを組むと利子分を多く払わなければいけなくなるので、現金一括で購入したほうがおトクです。一方、旅行代金はクレジットカードで支払えば、カードのポイントがアップし、商品券やキャッシュバックという形で旅行代金の一部を回収することができます。

新車購入時にかかる税金

- ●自動車取得税（都道府県税）自家用普通車　取得価額×３％
- ●自動車重量税（国税）　自家用乗用車
  0.5トン以下～３トンで約12,000 ～ 74,000円
- ●自動車税（都道府県税）　　自家用乗用車
  総排気量１リットル以下～３リットル以下で約30,000 ～約51,000円

※その後、毎年、自動車税がかかり、車検時には自動車重量税がかかります。

おトクな旅行積立

航空会社や旅行会社にお金を積み立てて、満期時に一定のサービス額（年利換金１～３％）が上乗せされた旅行券を受け取れるというもの。ゆうちょ銀行の通常貯金の金利は0.03なので、３％の場合100倍とおトクです。

40歳代

子どもの進学

学資保険の祝い金を入学金に充てることも可能。将来、私立の高校・大学に進学する場合を考慮して積立を行う。

50歳代

子どもの独立

家計に余裕が出てくるので、老後の資金を貯める。リフォームをする場合は早めに行い、退職までのローンを組む。

60歳代

退職・老後

貯金と年金の金額に応じた生活を送る。

マイホームをもちたいと考えているあなたへ

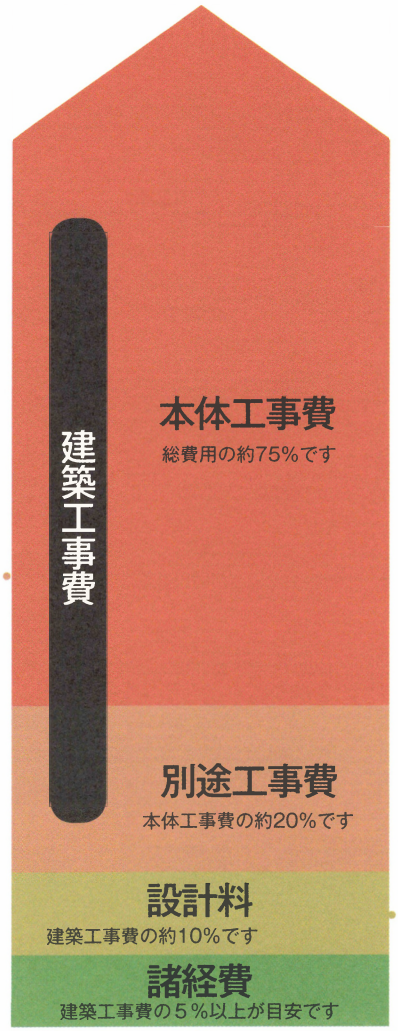
マイホーム建築の自己資金を貯める方法として、もっとも効果的なのが財形住宅貯蓄。給与天引きによって、毎月一定額を積み立てていくもので、金利がほかに比べて高く、550万円まで利子が非課税です。加入者は、住宅金融支援機構や勤労者退職金共済機構から財形貯蓄残高の10倍の額（最高4000万円）まで、所要額の90％を限度として融資を受けられます。

自己資金が多く借入金が少ないほど、住宅ローンの利息分を節約することができ、将来のリスクを抑えることもできます。とにかく、少しでも多く自己資金を準備するよう心掛けましょう。

About Money

家づくりには何のお金がかかる?

家づくりにかかる費用は、
建物本体をつくるのにかかる
工事費が総費用の約75%と
4分の3を占めますが、
ほかにも別途工事費や
設計料、また、登記の費用や
税金、引越しなどさまざまな
諸費用がかかります。



設計料

設計事務所に払うお金です。設計だけではなく工事監理業務も、設計を頼む設計事務所に委託するのが一般的です。ハウスメーカーや工務店では、建築工事費に含める場合があります。

工事監理の仕事

- ●施工会社へ見積りの依頼
- ●見積書のチェック
- ●施工会社の選定
- ●工事請負契約書のチェック
- ●現場のチェック
- ●監理報告書の作成
- ●各種検査・引き渡しの立ち会い
- ●工事費請求のチェック　など。

諸経費

地鎮祭や上棟式にかかる費用や登記費用、税金、住宅ローンの手続き料、引越し費用などが主なものです。

■工事関係

●建築確認申請料　[東京都・100㎡の場合44,000円]
建築設計図書の確認申請の手数料です。たとえば東京都で床面積100㎡～200㎡の場合、申請時14,000円、中間検査費用15,000円、完了検査費用15,000円がかかります。

●近隣挨拶費　[10軒で約20,000円]
工事が始まる前、近隣へ挨拶まわりをする際に用意する手土産代などです。数軒分が必要になりますので、1軒分2,000円以下を目安に考えればよいでしょう。

●地鎮祭費用　[50,000 ～ 100,000円]
主に神主への玉串料と祭壇・供え物の費用です。最近は行わないケースもあるようです。

●上棟式費用　[100,000円～]
簡略にするケースもありますので、費用はさまざまです。職人への祝儀や引き出物、宴会費用などがかかります。

■登記費用

●建物表示登記　[100,000円程度～]
土地家屋調査士への報酬。

●土地所有権移転登記・建物所有権保存登記
[各30,000円程度～]
土地購入時、建物完成時に行う登記の申請代理費用で、司法書士への報酬。不動産の価格が高いほどかかり、司法書士によってかなり差があります。

●抵当権設定登記　[30,000円程度～]
住宅ローン契約時の抵当権設定登記の申請代理費用で、司法書士への報酬。

■ローン関係

●手数料　[30,000 ～ 50,000円程度]
フラット35の場合は融資手数料、銀行の場合は事務手数料。

●保証料　[1,000万円を35年で借りた場合、200,000円程度～] 連帯保証人がいる場合は必要なく、保証会社に頼む場合は必要。金利に上乗せする支払い方法もあります。

●特約生命保険料　[フラット35で1,000万円を期間35年の場合、1年目35,800円]
フラット35の場合は団体信用生命保険特約料。ローン契約者の死亡に備えて加入することが義務付けられています。ローン返済額に組み込まれる場合もあります。

●火災保険料　[東京都・新築2,500万円・保険期間20年・一括払いの場合、木造H構造で420,000円程度、木造T構造で180,000円程度]
加入が義務付けられています。地震保険の加入は任意です。

■引越し費用

[移動距離50㎞程度・4トントラックの場合、80,000円程度]
建て替えの場合は、仮住まいへの引越しや家賃もかかります。

建築工事費

建築工事費は、建物を建てるのにかかる本体工事費と、本体以外にかかる別途工事費を合わせたもので、主に施工会社に払うお金ですが、個別に直接払うものもあります。

本体工事費

基礎工事、木工事、屋根工事、外壁工事、建具工事、内装工事など、建物本体をつくる工事にかかる費用です。

別途工事費

本体以外のさまざまな工事にかかる費用です。

●既存建物の解体費［木造の場合 坪当たり25,000～40,000円程度］建築廃材の廃棄コストアップを考慮して、少し多めに見ておいたほうがよいでしょう。

●地盤改良工事費［表面改良は坪当たり30,000円程度、柱状改良は坪当たり50,000円程度、鋼管杭の場合は坪当たり70,000円程度］

軟弱地盤の深さによって改良方法が異なり、2m以下の場合は表面改良、2～8mの場合は柱状改良、8m以上の場合は鋼管杭を打ち込む工事を行います。一般の木造住宅を建てる場合でも、埋立地などの軟弱地盤では、専門家に相談しましょう。

●外構工事費

門扉、カーポート、フェンス・塀などの外囲いや、庭の造園費など、外まわりの工事にかかる費用で、内容により金額は千差万別です。予算的に余裕がない場合は、自分でできる部分は手作りにすると費用を抑えることができます。

●照明器具工事

浴室、洗面室などの水まわりの照明器具は本体工事費に含まれることも多いのですが、リビングや寝室などデザインを重視する居室の照明器具は別途工事扱いになります。

●カーテン工事費

各部屋のカーテンやブラインド、ロールスクリーンなどの工事費で、カーテンレールやカーテンボックスなどの費用も含まれます。

●空調工事・特殊設備工事費

冷暖房機器の配線や取り付け工事や、24時間換気システム、家庭内LANシステムなどの特殊な設備工事の費用です。

●屋外電気工事費・屋外給排水衛生工事費

外まわりの配線・配管工事や、門灯・庭の照明などの電気設備工事、汚水桝・雨水桝・合併浄化槽などの工事にかかる費用です。合併浄化槽は公共下水道が整備されていないところに必要で、5人槽の場合、工事込みで70～80万円くらいかかります。

●引き込み工事［給水管の引き込み工事費用は40～70万円、下水管も併せると30万円程度アップ］

電気や上下水道や通信回線などを敷地内に引き込む工事の費用です。ガスの引き込み工事費用はかからず、電気も外壁に直接引き込む場合は無料です。CATVを利用する場合は、専用回線の引き込み工事費も見込んでおく必要があります。

諸経費

税　金

●印紙税

土地購入時の売買契約、新築時の工事請負契約、融資を受ける場合のローン契約など、契約書を取り交わす際に課税されるもので、貼付し消印することによって納税します。記載金額が1,000万円～5,000万円の場合は本則20,000円。平成30年度まで軽減措置があります。

●登録免許税

土地や住宅の所有権移転登記の際の課税（本則：不動産の価額×2％）、住宅の所有権保存登記の際の課税（本則：不動産の価額×0.4％）や、抵当権設定登記の際の課税（本則：借入額×0.4％）で、平成27年度まで軽減措置があります。

●不動産取得税

土地の購入や住宅を新築したときに課税されます。本則は課税標準額（不動産の価格）×4％ですが、税率の1％引き下げや、宅地取得の場合は課税標準額が2分の1に、住宅取得の場合は、税額を計算する際の住宅価格が一定額控除されるという軽減措置があります。いずれも期限が定められています。

●固定資産税

毎年1月1日現在で、各市町村の固定資産課税台帳にある土地・建物にかかる税金。本則は課税標準額×1.4％。新築住宅は、初年度から3年度分が2分の1に軽減されます（平成28年度まで）。

●都市計画税

都市計画法上の市街化区域内にある土地・建物にかかる税金。本則は課税標準額×0.3％です。

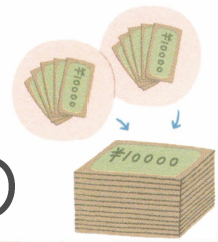
About Money

家づくりの資金調達方法は?

家づくりに必要なお金は、
自己資金と住宅ローンでまかないます。
住宅ローンが多額になると、
月々の返済に追われ、
家計を圧迫する事態になりかねませんので、
自己資金は多いほどよく、
少なくとも総費用の20〜30%は
用意する必要があります。

自己資金

貯める



お金を貯めるには「無理・無駄を省き、継続的に貯めていく」ことが重要です。

家計は夫婦のどちらかが一括で管理すると、それぞれで管理するよりも、収入と支出が明確になり、支出の無駄を省くことができます。積立貯蓄は、給与天引の積立式でコツコツ貯めることができます。550万円までは預貯金の利子につく20%課税が非課税となる「財形住宅貯蓄」がおすすめです。生活費の残金を貯蓄するのではなく、「貯蓄した残りで生活していく」ことで、あるだけ使う生活を抑制し、お金を貯める仕組みをつくることができます。

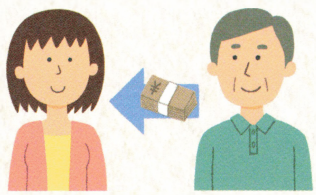
また、積立貯蓄以外で、余裕が出た月などに入金する貯蓄用口座を、生活費口座とは別に用意しておきましょう。月によって生活費は多少増減しますので、余裕があるときには貯め、足りないときにはそこから補填する、といった使い方ができます。無理をしすぎないことも貯蓄を長続きさせる秘訣です。

援助される

親や祖父母から資金を援助してもらえる場合は、自己資金を増やすことができます。その方法は3つあります。

1つ目は「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置」を使って、親から住宅資金の贈与を受ける方法です。贈与税の税率は高いのですが、平成26年までは非課税措置があり、一般住宅の場合は500万円まで無税です。また、暦年課税ではなく、相続時に相続財産と合算して相続税の計算をする「相続時精算課税」を選択すれば、2500万円まで税金がかかりません。

❶ 贈与税の特例を利用する



【暦年課税】110万円まで非課税
【相続時精算課税】
2,500万円まで非課税
【住宅取得等資金の非課税】
最大1,000万円まで非課税
(平成26年)

贈与税がかからない
(もしくは軽減される)

「暦年課税」と「相続時精算課税」は選択制です。「暦年課税」は、贈与額が年間110万円(基礎控除)以下の場合、課税もされず申告も不要というもの。「相続時精算課税」を選べば2,500万円まで非課税です。

また、500万円まで非課税の「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置」は、平成26年まで利用できます。省エネや耐震性能で一定の基準を満たす住宅を建てると1,000万円まで非課税枠が広がります。「相続時精算課税制度」と併用して利用すれば、最大3,500万円まで税金がかかりません。

借りる

住宅ローンは「いくら返せるか」という観点で考えましょう

住宅ローンは、金利と返済方法によって、総返済額が大きく異なります。たとえば、3000万円を返済期間35年、元利均等返済で借りた場合、金利が3%と4%では、3%のほうが毎月の返済額は約1万7000円少なく、35年間の総返済額では約730万円少ないという違いが生じます。

金利は、固定金利と変動金利のどちらを選ぶかによって利率が変わってきます。変動金利は、借り入れるときに低くても、返済途中で上昇し、予想以上に返済額が増えるという危険性があります。低金利時代が長いので、いつ上昇してもおかしくないという状況から、一般的には、長期間金利が変わらない固定金利のほうが有利といわれています。

住宅ローンは、返済ができなくなったら不良債権となり、住まいは競売にかけられてしまいます。したがって、いくら借りられるかということではなく、いくらなら無理なく返せるかという観点で、借り入れ額を決めましょう。一般的には、返済額が年収の25%以下になるように抑えることが適切といわれています。

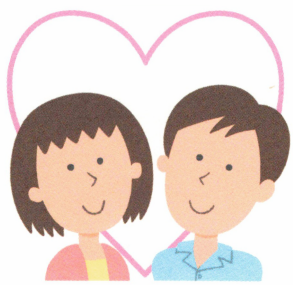
収入合算や連帯債務型（ペアローン）を利用し、夫婦で借りるメリットを生かそう

「収入合算」とは、世帯主（夫）の収入をメインに配偶者（妻）の収入を加算する方法で、「連帯債務型（ペアローン）」は、2人が自分の収入を基準に別々に住宅ローンを借りるというものです。どちらも借入れできる金額は増えますが、「共働きなので、余裕がある」という理由だけで利用すると、配偶者（妻）が退職した場合に、返済不能という事態になりかねません。

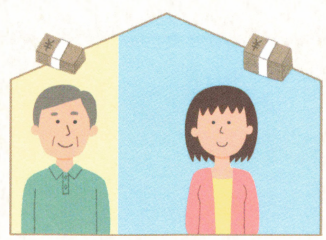
また、収入合算と連帯債務型（ペアローン）では、住宅ローン控除や所有権持ち分などの点で違いがあるため、それらを考慮したうえで選択することが大切です。

「収入合算」と「連帯債務型（ペアローン）」の相違点

	収入合算	連帯債務型（ペアローン）
主債務者	世帯主（夫）	世帯主（夫）、配偶者（妻）
連帯債務者	配偶者（妻）	
連帯保証人	―	世帯主（夫）、配偶者（妻）
審査対象収入	世帯主（夫）全額 配偶者（妻）半額 ※全額が対象になる場合もある	それぞれ全額
団体信用生命保険	世帯主（夫）のみ加入	それぞれ加入
夫が死亡したとき	返済は終了（団体信用生命保険で完済）	妻名義のローンが継続
住宅ローン控除	原則は世帯主（夫）	それぞれ適用可
所有権・持ち分	原則は世帯主（夫）	夫婦の共有（借入割合）



② 建物を親との共有名義にする



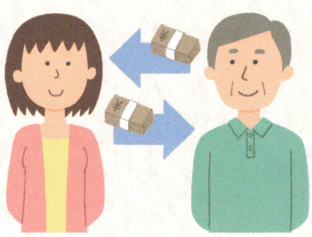
資金負担に応じた持ち分比率で建物を共有名義にする

贈与にはならない

2つ目は、親との共有名義にする方法です。贈与は受けず、負担した資金の比率に応じて、住宅を共有名義にするのです。

3つ目は、親からお金を借りるという方法です。ほかの借入金の返済を含めて収入的に返済可能な状況で、返済の事実があれば、借入金として認められます。

③ 親から借りる



振り込みなど確実な返済の証拠があれば、借入金と認められる

贈与にはならない

住宅ローンの種類は?

家づくりの資金の70〜80%は
住宅ローンを組んで調達しなければ
なりません。住宅ローンを大きく分けると、
政府系金融機関が貸し出す
「公的ローン」と民間金融機関が
貸し出す「民間ローン」があります。
それぞれの特徴を理解し、
自分に合った住宅ローンを選びましょう。

財形住宅融資

期間限定固定
金利の優遇を
受けられる公的ローン

財形住宅融資は、財形貯蓄を1年以上行い、残高が50万円以上ある場合に借りられる公的な住宅ローンです。融資を受けるための資格や条件は、民間のローンよりも厳しいですが、フラット35よりは緩やかになっています。

金利タイプは5年固定金利ですが、最初の5年間は期間限定で市場金利よりも低いという期間限定固定金利の優遇制度があります。6年目以降は金利が見直されるので、上昇してしまうと、返済額が増えるというリスクがありますが、全期間固定金利のフラット35と併用できるので、長期固定金利の安心感と5年間の低金利のメリットを両方得るようにするのも賢い方法といえるでしょう。

総返済額が少なくなる元金均等返済を利用できるということや、通常であれば住宅ローンの中に含まれている融資手数が無料というメリットもあります。

フラット35

融資を受けるための
条件は厳しいが
長期・固定・低利で安心

「フラット35」は、35年ずっと金利が変わらない長期固定金利住宅ローンです。しかも金利水準が低く、保証料や保証人は必要ありません。借入れ金利と融資手数料は各金融機関によって異なりますので、確認しておきましょう。

毎月の返済額が確定しているうえ、返済中に繰上返済や返済条件の変更を行う際も手数料はかからないので、長期にわたるライフプランを立てやすいというのも、家計にとって大きなメリットです。

「フラット35」を利用すると、住宅金融支援機構が定める技術基準をクリアすることが条件となるので、性能の高い住まいになるという特長もあります。さらに省エネ性、耐震性などに優れた住宅を建てる場合は、金利が一定期間引き下げられる「フラット35S」を利用することができます。

民間ローン

融資を受けるための
条件がゆるいので
借りやすい

民間の金融機関が扱うローンで、銀行や信用金庫、労金、農協、生命保険会社、ノンバンクなど多くの金融機関から商品が出ており、それぞれ融資条件や内容が異なります。

民間ローンは金利水準の低い変動金利型がベース。低金利のメリットが打ち出され、キャンペーンが行われるなど金利面での魅力があります。しかし、市場金利に合わせて金利は変動するので、借りた時点では金利が低くても、その後、上昇して不利になる可能性があります。金利の低い長期固定金利を採用している金融機関もありますが、借り手に対し、厳しい審査基準を設けているところが多いようです。

そしてもう一つ大きな特長は、借換えが可能ということです。公的ローンで借入れをしていて、固定金利が変動金利を大幅に上まわった場合は、是非、借換えを検討するとよいでしょう。

フラット35、財形住宅融資、民間ローンの融資条件と特徴

	フラット35	財形住宅融資	民間ローン(一例)	
金利のタイプ	全期間固定金利型 (11年目以降金利がアップする段階金利型もある)	5年固定金利型	固定金利期間選択型	変動金利型
金利変動時期	なし (段階金利型の場合11年目)	5年ごと	固定金利終了後	年2回
当初金利決定日	融資実行日	融資申込日	融資実行日	
借り換え	不可	不可	可	
申込人の要件(概要)	70歳未満 安定的な収入のある方	70歳未満 安定的な収入のある方		65歳以下 安定的な収入のある方
借入金額	100万円以上8,000万円以下(1万円単位) 建設費または購入価格の9割以内	財形貯蓄残高の10倍の額で100万円以上4,000万円以下(10万円単位) 建設費または購入価格の9割以内(フラット35と併用した場合は、10割以内)	50万円以上1億円以内(1万円単位) 住宅の担保評価の8割以上	
返済期間	15年以上35年以内 (完済時年齢80歳) ※申込時の年齢が60歳以上の場合は10年以上	10年以上35年以内 ※中古住宅は25年以内の場合もあります (完済時年齢80歳)	35年以内 (完済時年齢75歳未満)	
返済方法	元金均等返済または元利均等返済 (ボーナス併用払い可)		元利均等返済 (ボーナス併用払い可)	
担保	住宅・土地に第一順位の抵当権設定		住宅・土地に第一順位の抵当権設定 (フラット35など機構が第一順位の場合は、後順位でも可の場合があります)	
保証人	不要		保証会社の保証	
保証料	必要ありません		保証会社に支払う保証料が必要です	
団体信用生命保険	原則として住宅金融支援機構の団信制度に加入	原則として団信制度に加入	金融機関の提供する団信制度に加入が条件	
火災保険	長期火災保険の付保が条件	特約火災保険または選択対象火災保険の付保が条件	長期火災保険の付保が条件	
物件の検査	あり 検査手数料は検査機関によって異なります		なし	
融資手数料	金融機関により異なる (定額3万～5万円程度または低率[融資額×2.1%等])	なし	31,500円	
繰上返済手数料	不要	3,150円または5,250円 (全額繰上返済の場合は不要)	100万円未満は21,000円 100万円以上1,000万円以下は31,500円 1,000万円以上は52,500円	期間短縮型は8,400円 返済額軽減型は10,500円

固定と変動のメリットを生かして住宅ローンを組み合わせる ミックスプラン

住宅ローンを選ぶ際、いくつかのローンを組み合わせるミックスプランという方法もあります。全期間固定金利型と変動金利型のローンを2つ組むのです。変動金利で金利が上昇していった場合、または長期固定で金利が低いままだった場合のリスクを分散することができます。この場合、変動金利型は金利の低いものを優先して選びます。多額の借入れ金は、0・1%の差でも総返済額はだいぶ少なくなります。

ただし、契約する住宅ローンの数が多くなると、事務手数料や印紙税など諸経費が加算されますので、むやみに増やすことはやめましょう。

About Money

固定金利と変動金利どっちを選ぶ?

固定金利と変動金利のどっちを選ぶかということが、住宅ローン選びのいちばんのポイントです。将来の金利水準を正確に予想することは誰にもできませんので、それぞれの特徴をよく理解し、リスクに対応できるようにしておくことが大切です。

全期間固定金利型は変わらない安心感がある

全期間固定金利型は返済のスタート時から支払いが終わるまで、原則として金利は変わりません。そのため、低い利率で借り入れることができると、もっとも有利です。市場金利のアップダウンに影響されない安心感があり、将来の見通しも立てやすいといえます。慎重派の方、安定志向の方や、超多忙でつねに景気や金利動向に目を向けられない方などは、全期間固定金利型の住宅ローンを選択するのが賢明でしょう。

最初の10年間だけ金利を低く設定し、11年目からアップするという「2段階固定金利型」を選ぶこともできます。

固定金利期間選択型は金利の動向を見据えて選ぶ

固定金利期間選択型は2年、3年、4年、10年など当初一定期間は固定金利で、その期間が過ぎると変動金利になります。固定金利の期間が2年から10年とさまざまなので、金利の動向を見据えて、有利と思われるものを選ぶようにします。金融機関によっては、再度、固定金利か変動金利を選択できるところもあるので、そのメリットを生かすのも賢明な方法でしょう。

一般的に固定金利の期間が長いほど金利は高く設定されます。

変動金利型は適切な状況判断で低い利率を生かす

変動金利型は返済期間中に、市場金利の変動に合わせて定期的に金利が変わります。利率は固定型よりも低く設定されています。そのメリットを生かせるのは、金利が下落傾向にある場合、また、借入れ期間が短い場合です。したがって、この逆は不利な状況といえます。

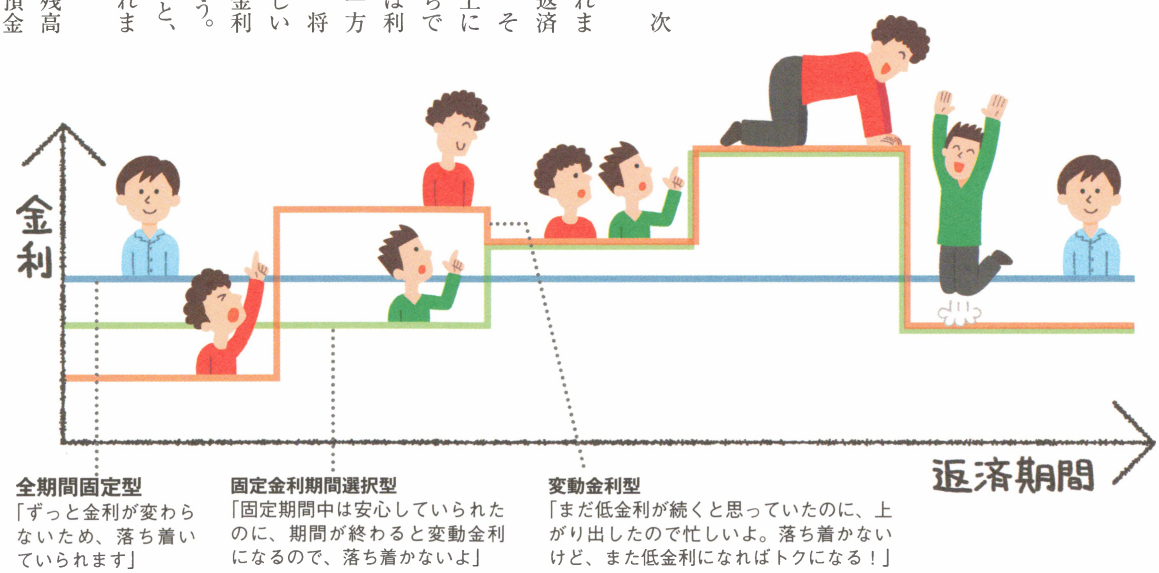
少しずつデフレ脱却の兆しが見えてきた現在、これまで以上に市場金利の動向に注視する必要があります。市場金利と連動している住宅ローンの金利が上昇する可能性があるのです。そこで、変動金利型にする場合は、次のことに注意しましょう。

変動金利型は年に2回、金利が見直されますが、多くの金融機関では、上昇しても返済額は増やさず、5年間は一定です。また、その増額は制限され、返済額は1・25倍以上にはなりません。これらから安心と思いがちですが、金利が大幅に上昇した場合、実際は利息がどんどん膨らみ、総返済額が増える一方なのです。変動金利型を利用する場合は、将来の金利水準を正確に予想することは難しいので、将来的な借り換えを視野に入れて金利上昇に対応できるようにするとよいでしょう。

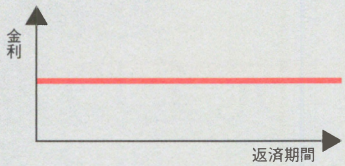
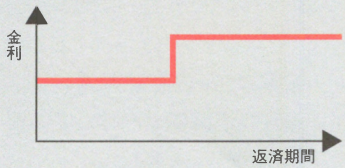
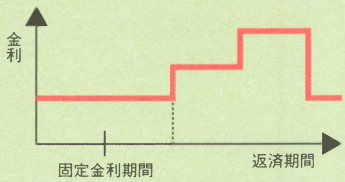
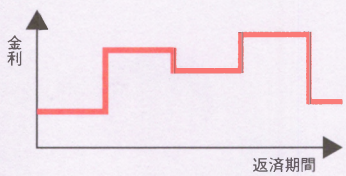
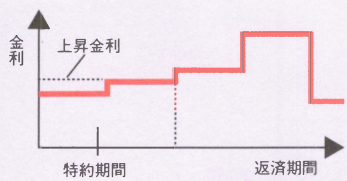
上限金利が設定されている特約にすると、一般的な変動金利型よりリスクは抑えられますが、金利は少し高くなります。

融資を受けている金融機関での預金の残高と同額分にはローン金利がかからない、預金連動型といわれるものもあります。差額のローンの金利が高いのがデメリットなので、差額のない、つまり借入額と同額の預金がある場合はおトクです。

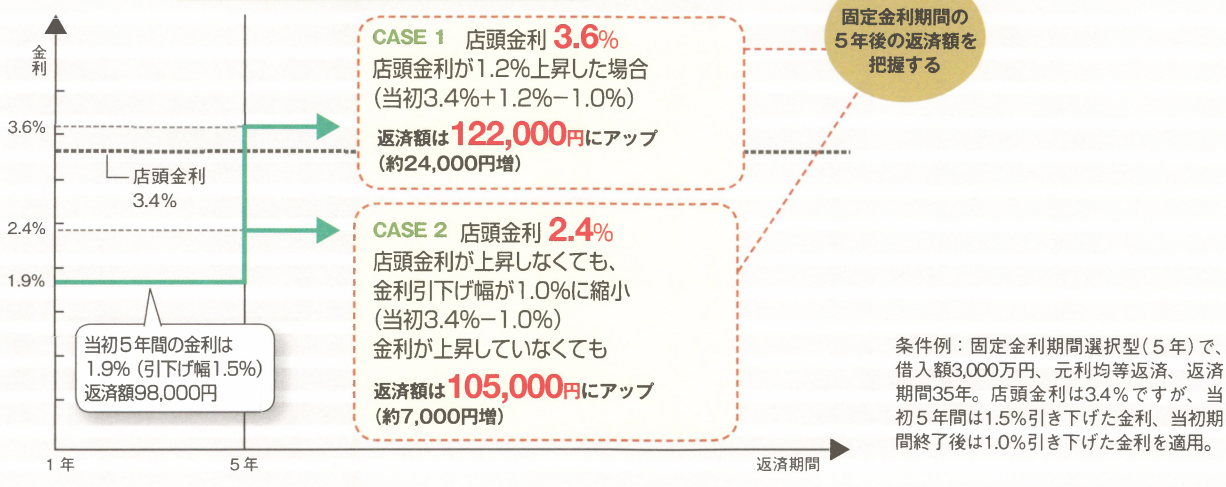
全期間固定型、
固定金利期間選択型、
変動金利型の金利の推移の例



住宅ローンの金利の種類

	金利の推移	特徴	メリット	注意点
固定金利	全期間固定型 	全期間、金利が変わりません。	●金利が変わらないため、低金利時に借りれば、もっとも有利となります。 ●返済額が一定のため、家計を管理しやすいといえます。	●金利が高いときはもちろん、下降期に借りると、結果的に金利負担が大きくなる可能性があります。借り換えは金利が低下して金利差が一定になってからがよいでしょう。
	2段階固定型 	金利が2段階になっており、11年目に金利がアップします。	●返済途中で、金利上昇の可能性はあるが、低金利時に借りれば有利となります。 ●金利が変わるのは1度だけなので、比較的家計を管理しやすいでしょう。	
固定金利期間選択型	固定金利期間選択型 	固定金利期間終了後は、変動金利に変わります。	●固定金利期間終了後、固定金利を選べるケースもあるでしょう。	●固金利上昇期は、早めに長期の固定金利にしたほうが有利で、金利下降期は、早めに変動金利にしたほうが有利です。
変動金利	変動金利型 	年2回、金利が見直されますが、多くのケースが5年間は返済額が固定されます。	●低金利期や金利下降期には低金利メリットを受けることができます。	●返済額は5年間変わらないため、急激な金利上昇期には未収利息が元金に組み込まれ、元金が増えることもあります。 ●金利が上がると、5年ごとに返済額がアップします。
	上限金利特約 	年2回、金利が見直されますが、上限金利を超えることはありません。	●期間内は上限金利以上に金利が上がらないので安心感があります。 ●低金利期や金利下降期には、低金利メリットを受けることができます。	●当初設定した期間ごとに返済額は変わります。金利が上がると返済額がアップします。 ●上限金利が設定されている分、変動よりもリスクは少ないが、金利は高めになっています。

金利の上昇による返済額のアップ



条件例：固定金利期間選択型（5年）で、借入額3,000万円、元利均等返済、返済期間35年。店頭金利は3.4%ですが、当初5年間は1.5%引き下げた金利、当初期間終了後は1.0%引き下げた金利を適用。

About Money

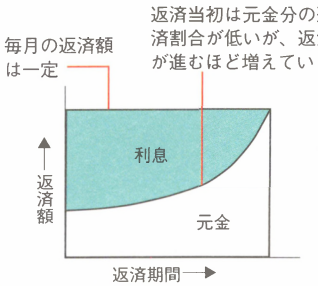
元利均等返済と元金均等返済 どっちを選ぶ?

住宅ローンの返済方法には、毎月の返済額が一定している「元利均等返済」と、返済スタート時がいちばん多く、徐々に減っていく「元金均等返済」があり、どちらかを選びます。しかし、元金均等返済を取り扱っていない金融機関がありますので、事前に調べましょう。

元利均等返済と元金均等返済による返済額の違い

元利均等返済

毎月の返済額(元金+利息)が一定額となる返済方法



メリット

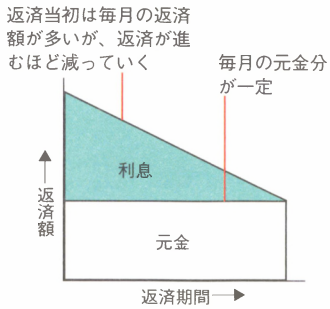
- 当初の毎月の返済額が、元金均等返済の場合より少ない
- 毎月の返済額が同じなので、返済計画が立てやすく、家計を管理しやすい
- 初回の返済額(返済負担率)が少ないので、住宅ローンが借りやすく、また、借入可能額が多い

デメリット

- 返済当初は利息が大部分を占めるため、元金均等返済より返済利息額が増える分、総返済額が多くなる
- 保証料や特約生命保険の保険料は残債額が多いと高くなるので、元金均等返済の場合よりも高い、同様に手数料などの諸経費も高くなる

元金均等返済

毎月一定の元金と、残元金から計算した利息を合計した金額を支払う返済方法



メリット

- 元利均等返済より返済利息額が低く、総返済額が少ない
- 元利均等返済よりも残債額が少ない分、保証料や特約生命保険の保険料が安く済む、同様に手数料などの諸経費も低くなる

デメリット

- 当初の毎月の返済額が元利均等返済の場合より高い
- 初回の返済額(返済負担率)が高いので、借入可能額が少なくなる場合がある

たとえば…

全期間固定金利型を利用した場合

借入期間:35年
借 入 額:20,000,000円
借入金利:3.0%

試算例	
初回返済額:	77,000円
総返済額:	32,327,000円
うち利息分:	12,327,000円

元金均等返済より **21,000円** 少ない!

試算例	
初回返済額:	98,000円
総返済額:	30,525,000円
うち利息分:	10,525,000円

元利均等返済より **1,802,000円** 少ない!

元利均等返済と元金均等返済のそれぞれの特徴を知ろう

元利均等返済は、毎月の返済額(元金部分+利息部分)が均等になるようにした返済方法のため、金利が変動しなければ、全期間にわたって返済額が同じです。

一方、元金均等返済は、元金分を返済期間で均等に割り、借入金額の残高から利息を計算し、その合計額を毎月返済するというしくみです。そのため、初回の返済額がもっとも高く、徐々に毎月の返済額が減っていき、最終的に元利均等返済よりも総返済額が少なくなります。

自分にあった無理のない返済方法を選ぼう

家づくりの資金が限られている場合は、元利均等返済になります。住宅ローンの多くは年収による返済額の基準を設けていますので、元利金等返済のほうが借りやすく、借入可能額も増えるのです。

生活資金に余裕がある場合は、元金均等返済を選んだほうが、総返済額や諸経費が安く済みますので有利といえます。しかし、元利金等返済を選んだうえで、繰上返済を行い返済期間を短縮するという手段もあります。返済額が一定になるという管理上のメリットを得ながら、総返済額を大幅に減らすことができるので、検討するとよいでしょう。

なお、元金均等返済を取り扱っていない金融機関があり、また、元利均等返済から元金均等返済への変更に対応していない金融機関もありますので、変更の可否については問い合わせましょう。

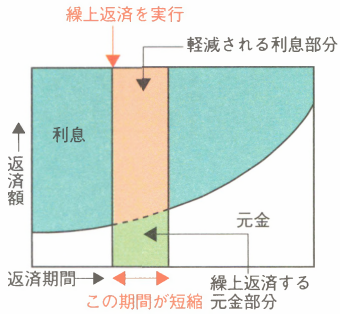
繰上返済の計画を立てよう

「住宅ローンの総返済額を減らしたい」
というのは、
誰もが望むことです。
返済がスタートしてからでも、
繰上返済を行えば総返済額を
大幅に減らすことができます。
無駄な出費をなくして
コツコツ貯蓄し、
毎月の返済とは別に、
前倒しで借入金を返済するのです。

繰上返済の期間短縮型と返済額軽減型の違い

期間短縮型

月々の返済額は変えず、借入期間を短縮する方法

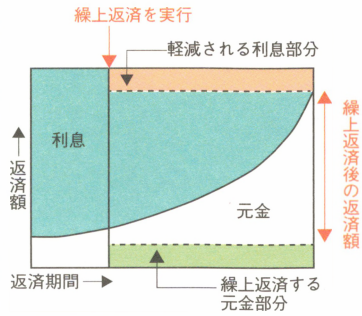


メリット
- 返済額軽減型に比べて総返済額を多く減らすことができる

デメリット
- 多くの金融機関では、短縮した期間を再度延長することはできない

返済額軽減型

借入期間は変えず、月々の返済額を少なくする方法



メリット
- 毎月の返済額が減るので、将来の出費のための預金ができる

デメリット
- 期間短縮型に比べて総返済額を多く減らすことはできない

たとえば…

全期間固定金利型、元利均等返済を利用した場合

借入期間：35年
借 入 額：20,000,000円
借入金利：3.0%
総返済額：32,327,000円

借入の2年後に
200万円を繰上返済

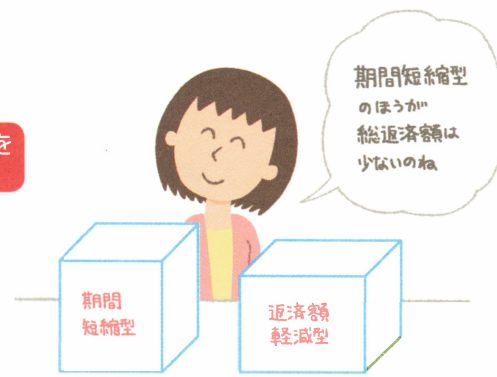
返済期間を短くできる

試算例
返済期間：5年4か月短縮
将来の利息：2,941,000円節約
繰上返済後総返済額：29,386,000円

返済額軽減型より
1,788,000円も少ない!

毎月の返済額を少なくできる

試算例
毎月の返済額：8,000円軽減
将来の利息：1,153,000円節約
繰上返済後総返済額：31,174,000円



繰上返済を行い総返済額を減らそう

総返済額が少ない住宅ローンを選びたいのはやまやまですが、毎月の返済額を低くするために返済期間を最長にせざるを得なかった、返済開始時の返済額を低くしたいので元利均等返済にしたなど、やむを得ず総返済額が高いタイプになっている方は少なくないと思います。

総返済額を減らすには、返済の途中で残高の一部を返す繰上返済がおすすめです。繰上返済をした金額は、基本的にはローンの元金に充てられるので、その後の利息も減って、返済の負担が大幅に減るのです。繰上返済をする際のポイントは、次のとおりです。

- 手数料が無料の金融機関を選んでおく
- 毎年などこまめに行う
- 返済スタート後の早い時期に行う
- 金利の高いローンから行う
- 返済期間の長いローンから行う

期間短縮型は返済額軽減型より総返済額を多く減らせる

月々の返済額はそのままにして、返済期間を短くする期間短縮型と、返済期間は変えずに月々の返済額を減らす返済額軽減型があり、期間短縮型のほうが総返済額を多く減らすことができます。

繰上返済は何度でも行えますが、どの金融機関も手数料が無料とは限らず、また、1回あたりの繰上返済可能額（いくらから申込みができるか）が決まっているところもあります。事前に調べて、この利便性も、住宅ローンの選びの条件に入れるとよいでしょう。

About Money

税金が安くなるって本当?

土地を購入したり、住宅を新築すると、印紙税、登録免許税、不動産取得税という3つの税金がかかります。また、工事費や家具などの購入費、引越し費用などには消費税がかかり、住まいができてからは、毎年、固定資産税や都市計画税を納めることになります。家づくりにはたくさんの税金がかかりますが、現在は、さまざまな軽減措置が設けているので、大変、有利な状況です。

印紙税

印紙税は、次のような契約書を取り交わすときにかかってくる税金で、国税です。

- 土地や住宅を購入する際、売主と交わす不動産譲渡契約書(売買契約書)
- 住宅を新築する際、建築業者と交わす工事請負契約書
- 住宅ローンなど金融機関の融資を受ける際の金銭消費貸借契約書

納税の方法

売買代金や請負金額(消費税分を除く)、借入額に応じて、定められた額の収入印紙を契約書に貼り、消印することによって納税します。

軽減措置

不動産譲渡契約書や請負契約書に係る印紙税の税率は、平成30年３月31日まで軽減されます。

印紙税の軽減措置

記載金額	本則税率(額)	軽減後の税率(額)		金銭消費貸借契約書
		不動産譲渡契約書	工事請負契約書	
100万円超200万円以下	400円	1,000円	200円	2,000円
200万円超300万円以下	1,000円		500円	
300万円超500万円以下	2,000円		1,000円	
500万円超1,000万円以下	10,000円	5,000円	5,000円	10,000円
1,000万円超5,000万円以下	20,000円	10,000円	10,000円	20,000円
5,000万円超1億円以下	60,000円	30,000円	30,000円	60,000円

登録免許税

登録免許税は、土地購入や新築、住宅ローン借入れに伴う登記の際にかかる税金で、国税です。

計算方法

課税標準額×税率。課税標準額は各市町村の固定資産課税台帳に登録された不動産の価額で、登記申請時には評価証明書の添付が必要です。抵当権設定登記の場合は借入れ金額が課税標準額になります。

軽減措置

平成27年３月31日までに取得した土地、住宅については、一定の要件を満たせば、税率が軽減されます。

納税の方法

法務局出張所(登記所)へ、原則として現金で納付し、その領収証書を登記の申請書に貼付して提出します。

登記の種類

事例	登記の種類
住宅を新築したり、建売住宅を購入したとき	表示登記、所有権の保存登記
住宅を取り壊して建て直したとき	消失登記、表示登記、所有権の保存登記
土地や中古住宅を購入したり、相続・贈与などにより取得したとき	所有権の移転登記
住宅ローンを借りたとき	抵当権の設定登記

登録免許税の税率の軽減措置

登記の種類	本則税率	軽減税率
土地の売買による所有権の移転登記	2.0%	1.5%
住宅用家屋の所有権の保存登記	0.4%	0.15%
※認定長期優良住宅や認定低炭素住宅の場合は0.1%に軽減される(平成28年度まで)		
住宅用家屋の所有権の移転登記	2.0%	0.3%
※認定長期優良住宅の場合は0.2%(共同住宅は0.1%)に軽減、認定低炭素住宅の場合は0.1%に軽減される(平成28年度まで)		
住宅ローンの借入れに伴う抵当権の設定登記	0.4%	0.1%

住宅用家屋の軽減税率を運用するための要件

- 登記名義人が自己の住宅として使用すること
- 家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること
- 建築または取得後１年以内に登記をすること
- 贈与や相続による所有権移転登記には適用されない
- 中古の木造住宅の場合は築後20年以内(木造以外は築後25年以内)のもの、または一定の耐震基準に適合するもの

固定資産税・都市計画税

固定資産税・都市計画税は、土地・住宅のある市町村によって、毎年１月１日現在で固定資産課税台帳に登録された所有者に対して課税される税金で、地方税です。東京都23区内においては、特例で都が課税することになっています。１月１日現在で住宅が建っていない土地（建築中も含む）については、住宅用地ではなく、一般の土地として扱われます。

計算方法

●固定資産税／課税標準額×税率1.4%
●都市計画税／課税標準額×税率0.3%
税率は自治体によって異なります。

特例措置・軽減措置

住宅用地には特例措置、一定の新築住宅には軽減措置があります。固定資産税の新築住宅に係る減額措置は平成28年３月31日まで適用されます。

住宅用地／課税標準の特例措置により、課税標準額は住宅用地の区分ごとに、下表のように算出され、税額はそれに税率を乗じて求めます。

課税標準の特例措置

区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅１戸につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

新築住宅／初年度から３年度分、床面積が50㎡以上280㎡以下の１戸建て住宅の120㎡以下の部分の固定資産税額が2分の１に減額されます。認定長期優良住宅は５年度分が減額されます（平成28年３月31日まで）。

固定資産税の新築住宅に対する軽減措置
（課税標準額×1.4%）×1/2

納税の方法

毎年、都・市区町村から納税者（１月１日現在の土地や住宅の所有者）に届く納税通知書を使用して、納期限内に金融機関などで納付します。

不動産取得税

不動産取得税は、文字どおり土地や家屋を取得したときにかかる税金で、都道府県が課税する地方税です。

計算方法

課税標準額×税率。課税標準額は取得した不動産の価格で、通常、固定資産税の評価額です。

軽減措置

本則税率は４％ですが、平成27年３月31日までは１％軽減されるので３％。さらに、次の軽減措置が受けられます。

住宅用地の取得時／課税標準額が２分の１に減額されます（平成28年３月31日まで）。土地を先行して取得し、3年以内に新築する場合や、土地を借りるなどして住宅を新築し、築後1年以内にその土地を取得する場合は、さらに下の①、②のいずれか多いほうの金額が軽減されます。

本則　課税標準額（不動産の価格）×税率4%

↓

軽減措置
（不動産の価格×1/2×3%）
－（①②の多いほうの金額）

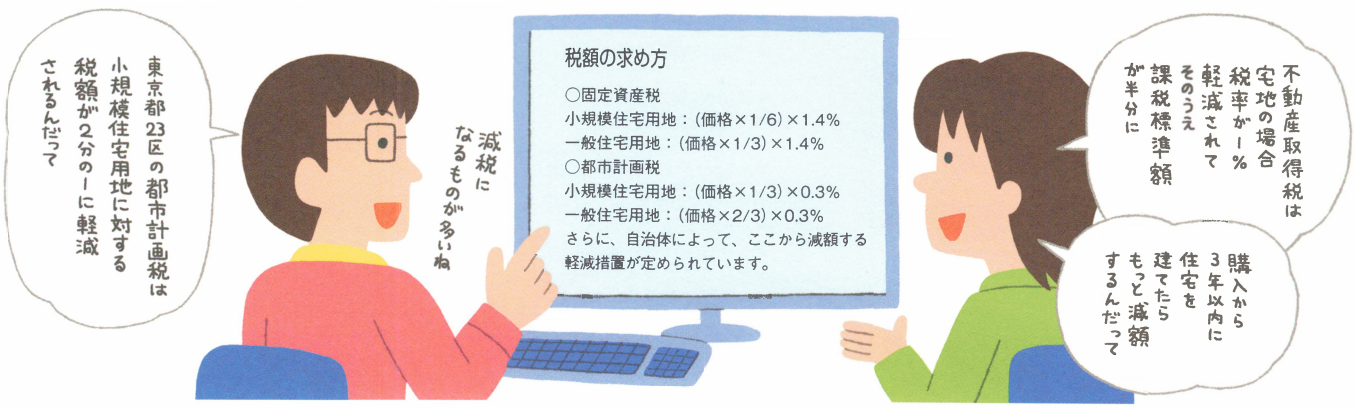
①45,000円（税額が45,000円未満である場合はその額）
②（不動産の価格×1/2÷土地の面積）×住宅の床面積の2倍（200㎡が限度）×3%

住宅の新築時／住宅の価格から1,200万円が控除されます。ただし、50㎡から240㎡以下の面積の１戸建て住宅を建築した場合。認定長期優良住宅を新築した場合は、控除額が1,300万円と高くなります（平成28年３月31日まで）。

一般住宅　（住宅の価格－1,200万円）×3%
認定長期優良住宅
（住宅の価格－1,300万円）×3%

納税の方法

軽減措置を受けるには、都道府県税事務所へ申告する必要があります。申告期限は自治体の条例により異なります。納税は、都道府県税事務所から届く納税通知書を使用して、納期限内に金融機関などで納付します。



About Money

消費税増税の負担軽減策って何?

消費税率は平成26年4月に5%から8%へアップし、
平成27年10月には10%への引き上げが予定されています。
土地代には消費税はかかりませんが、住宅に関しては例外なく課税されます。
しかし、消費税増税の負担軽減策として、国から「住宅ローン減税の拡充」と
「すまい給付金」という2つの優遇制度が打ち出されています。
これらは同時に利用することができ、実施期間は平成29年12月末までと
期限がありますので、計画を立て、是非、活用するとよいでしょう。

消費税増税の負担軽減策1
住宅ローン減税の拡充

住宅ローン減税は、年末のローン残高の1%分が毎年の所得税から10年間、差し引かれるというものです。納めた所得税が少なくて戻りきれない場合は、翌年の住民税から差し引かれます。

●最大控除額が200万円アップ

住宅ローン減税を受けられるローン残高の上限が、一般住宅の場合、以前は2000万円でしたが消費税増税後は4000万円に引き上げられました。控除額はその1%、つまり各年の控除額限度額は20万円から40万円にアップし、10年間で戻ってくる税金は200万円から400万円に上がりました。一般家庭なら納めた所得税の大半が戻ってくることになるでしょう。

また、長期優良住宅や低炭素住宅を建てると、ローン残高の上限は一般住宅より1000万円上乗せされ、5000万円に引き上げられましたので、各年の控除限度額は50万円、10年間による最大控除額は500万円に上がりました。

●入居の翌年に確定申告をする必要がある

住宅ローン減税を受けるためには、入居した年の収入についての申告を、翌年の確定申告時に行わなければなりません。その際、税務署に提出しなければならない書類がありますので、準備をして、必ず、期限内に申告しましょう。

なお、給与所得者の場合、2年目からは勤務先に、住宅ローンの残高証明書を提出することで、年末調整で控除を受けることができます。

所得税アップに伴い、拡充する住宅ローン減税

入居年	区分	控除対象となる年末ローン残高の上限	控除率	各年の控除限度額	控除期間	最大控除額	所得税で控除しきれなかった金額を個人住民税から控除できる額
平成26年4月～平成29年12月 消費税8%、10%で住宅を取得	一般の住宅	4,000万円	1%	40万円	10年間	400万円	所得税の課税総所得金額×7%（最高136,500円）
	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	5,000万円		50万円		500万円	

消費税増税前は20万円
消費税増税前は200万円
消費税増税前は2,000万円
消費税増税前は3,000万円
消費税増税前は30万円
消費税増税前は300万円
消費税増税前は5%

申請手続きの流れ

住宅の取得
↓
入居（6ヵ月以内）
↓
添付書類の依頼・入手
↓
入居の翌年の確定申告時に申請

申請に必要な添付書類

添付書類	入手・依頼先	確認事項
●住民票の写し	市区町村	自ら居住（6ヵ月以内）
●残高証明書	金融機関 など	住宅ローン残高
●登記事項証明書 ●請負（売買）契約書など	法務局 本人	取得年月日 住宅取得の対価の額 床面積（50㎡以上）
●給与等の源泉徴収票など	職場	所得税額 など
（中古住宅の場合）以下のいずれか ●耐震基準適合証明書 ●既存住宅性能評価書 ●既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書	建築士など 登録住宅性能評価機関 住宅瑕疵担保責任保険法人	耐震性を有すること

※このほか、土地の取得に関わる借入れがある場合は土地の登記事項証明書や契約書が必要となる
※長期優良住宅や低炭素住宅の優遇措置を申請する場合はその証明書が必要となる

消費税増税の負担軽減策2 すまい給付金

納めている所得税から控除される仕組みの住宅ローン減税は、収入が低いとその恩恵をあまり受けられません。すまい給付金制度は、それを補完するため、住宅取得者に現金が給付されるというものです。

●給付額は収入が低いほうが多く受け取れる

給付金が受けられる対象者の収入額に上限があり、収入が低いほうが給付金を多く受け取れます。給付額は、住宅取得者である個人に支払われますので、登記上の持分保有者が数人いる場合は、その持分割合に応じて、金額が決まります。つまり、給付額は、収入額によって決まる給付基礎額に登記上の持分割合を乗じた額となります。収入額は、市区町村から発行される住民税の課税証明書の都道府県民税の所得割額で、また、持分割合は建物の登記事項証明書で確認できます。

●現金で取得する場合や中古住宅も対象

平成29年12月まで実施され、新築住宅だけでなく中古住宅も対象ですが、指定の検査を受け、耐火性や耐震性など住宅性能が確認できることが条件です。また、住宅ローンを利用せずに現金で取得した場合でも追加要件を満たせば、給付を受けることができます。

給付額の求め方

給付額 ＝ 給付基礎額 × 持分割合

消費税率8%の場合の「すまい給付金」の給付基礎額

収入額の目安	都道府県民税の所得割額※	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円

消費税率10%の場合の「すまい給付金」の給付基礎額

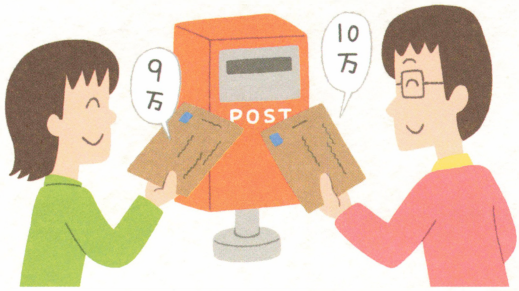
収入額の目安	都道府県民税の所得割額※	給付基礎額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

夫婦（妻は収入なし）と中学生以下の子供2人のモデル世帯において、住宅を取得する場合の夫の収入額の目安です。

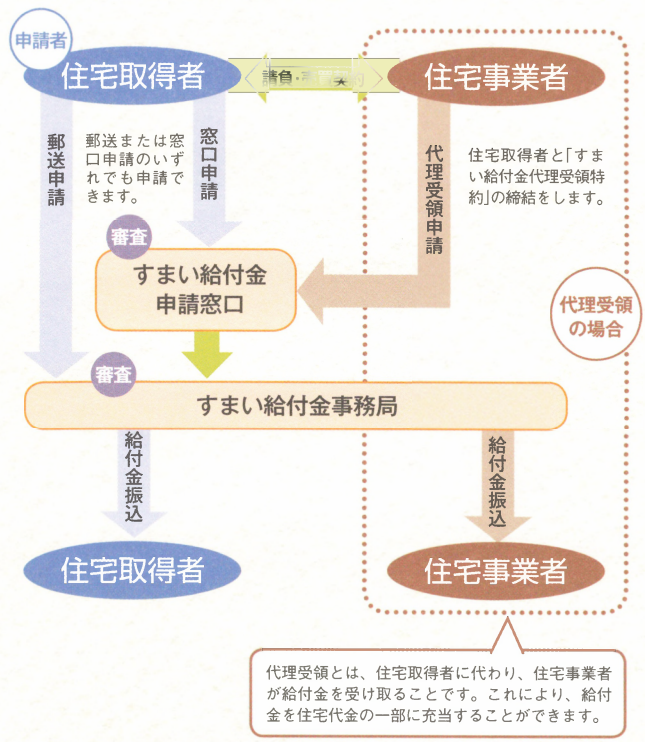
※神奈川県は、ほかの都道府県と住民税の税率が異なるため、収入額の目安は同じだが、所得割額が上表と異なる。

たとえば、夫・妻・父親の3人が住宅取得者（持分保有者）で、父親は居住していない場合は――

住宅取得者	給付基礎額	居住の有無	持分割合	給付額	申請
夫	20万円	有	50%	20万円×50%＝10万円	郵送または窓口申請
妻	30万円	有	30%	30万円×30%＝ 9万円	郵送または窓口申請
父親	30万円	無	20%	なし（居住していないため）	―



すまい給付金の申請から給付までの流れ



代理受領とは、住宅取得者に代わり、住宅事業者が給付金を受け取ることです。これにより、給付金を住宅代金の一部に充当することができます。

給付の対象となる要件

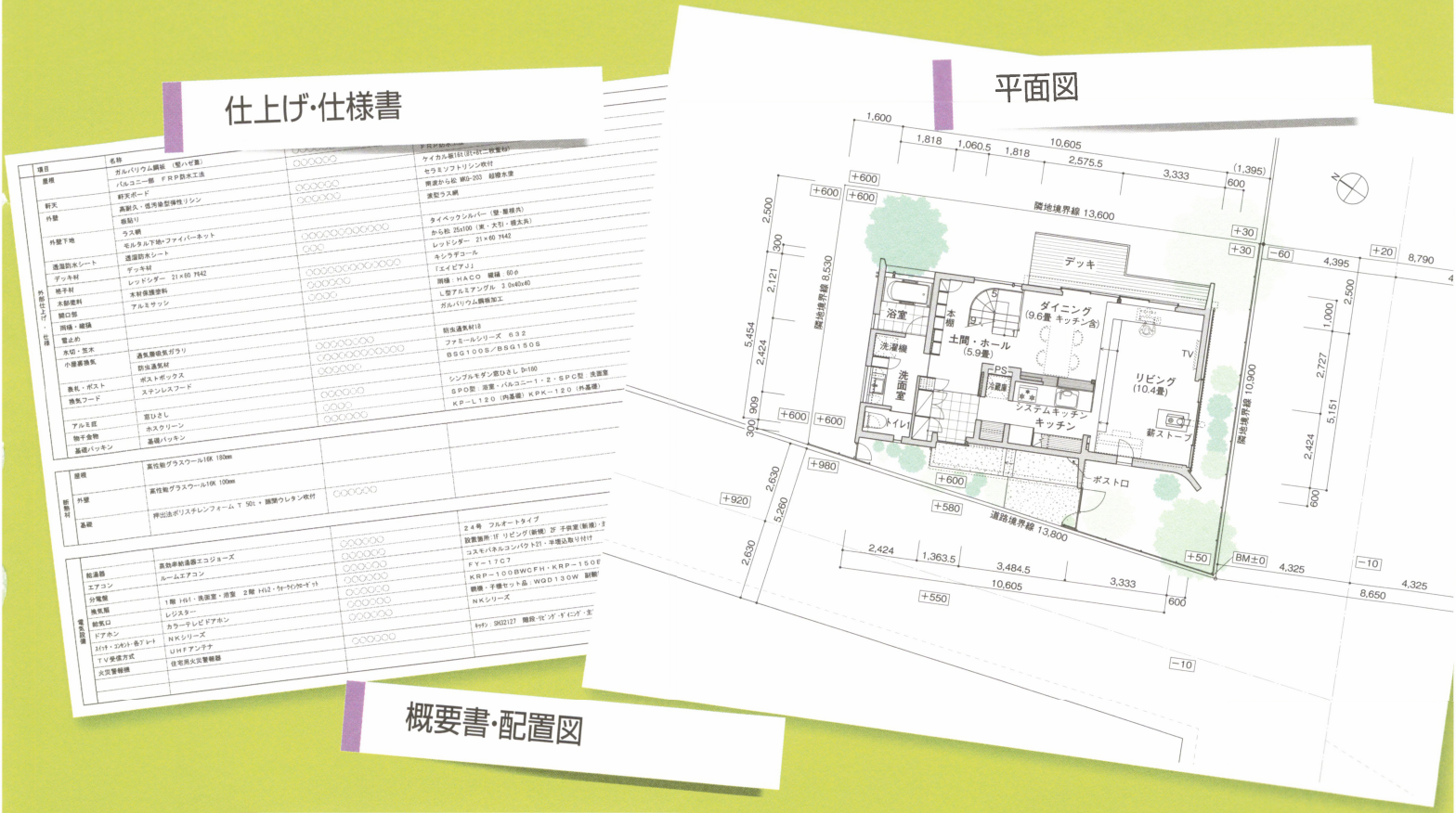
新築住宅（工事完了後1年以内、かつ居住実績のない住宅）	
住宅ローン利用者の要件	●自らが居住する ●床面積が50㎡以上 ●工事中の検査により品質が確認された次の住宅 ①住宅瑕疵担保責任保険に加入 ②建設住宅性能表示制度を利用　など
現金取得者の追加要件	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて ●フラット35Sの基準※を満たす ●50歳以上（住宅を引渡された年の12月31日時点） ●収入額の目安が650万円以下（都道府県民税の所得割額が13.30万円以下）

※耐震性（免震住宅）、省エネルギー性、バリアフリー性または耐久性＆可変性のいずれかに優れた住宅

●中古住宅も、一定の要件（新築住宅とは異なる）を満たせば、給付対象となる

知っておきたい図面の見方

家の設計図である「図面」や
工事の内容を示す「仕様書」は、
設計者との意思疎通のベースとなるものです。
図面の見方を知って、家づくりを楽しみましょう。



家づくり
用語
解説集

図面の見方を知ろう

設計者と打ち合わせを重ねて間取りや空間デザインを詰めていき、内容が固まったのちに、設計者から基本設計図書が出来上がってきます。設計図書という言葉は聞き慣れないと思いますが、家の設計図である「図面」と、その工事内容や材料などを記した「仕様書」のことをいいます。希望したことや相談で決まった内容が具体的に表され、建て主と設計者の意思疎通のベースになるものなので、できるだけ理解しておくようにしましょう。ここでは、その図面や仕様書の見方について説明します。

概要書・配置図から敷地の特徴や住宅の大きさなどがわかる

概要書には、工事名・建設地名・敷地状況・構造規模、建築面積や延床面積などが記されています。案内図や配置図が一緒に書かれている場合が多いようです。

案内図は建築地を示すものですが、住宅密集地だとか、近くに公園や林があるといった周辺の環境も一目でわかります。

配置図は、敷地内の建物の位置と道路の位置、隣地境界線や道路境界線、敷地と道路の高低差や敷地内の高低差、また、真北方向などを表した図面です。一般的に１００分の１程度の縮尺で描かれます。

敷地が接する道路や隣地との境界線から建物の通り芯（柱や壁の中心）までの寸法が記されているので、建物の周囲がどれくらい空いているか、隣家と接近しすぎていないかなども確認しましょう。

概要書・配置図

用途地域とは、土地を計画的に利用するための地域指定のこと。そのなかの第一種中高層住宅専用地域は、中高層住宅を建てることも可能な地域であることを示しています

建ぺい率と容積率は、建築基準法で定められている面積の制限のことです。都市計画上の用途地域によって異なります

構造規模は一般的な在来軸組構法の２階建てです

防火指定とは、防火のために、建物の機能を制限する地域区分のこと。準防火地域では、耐火性能の高い構造の建物を建てるように定められています

登記上の地名、地番が記されます

建物の高さをいちばん厳しく制限している地域です

方位を示します
Nの方向が北です

隣地境界線から建物（柱や壁の中心）までの距離です。単位はミリです

この１点鎖線の内側が敷地です

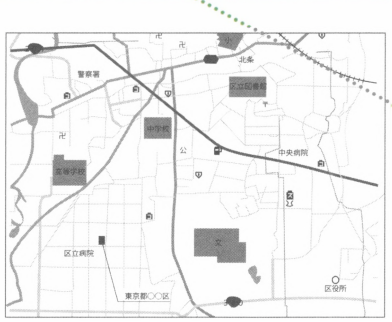
屋根が描かれています

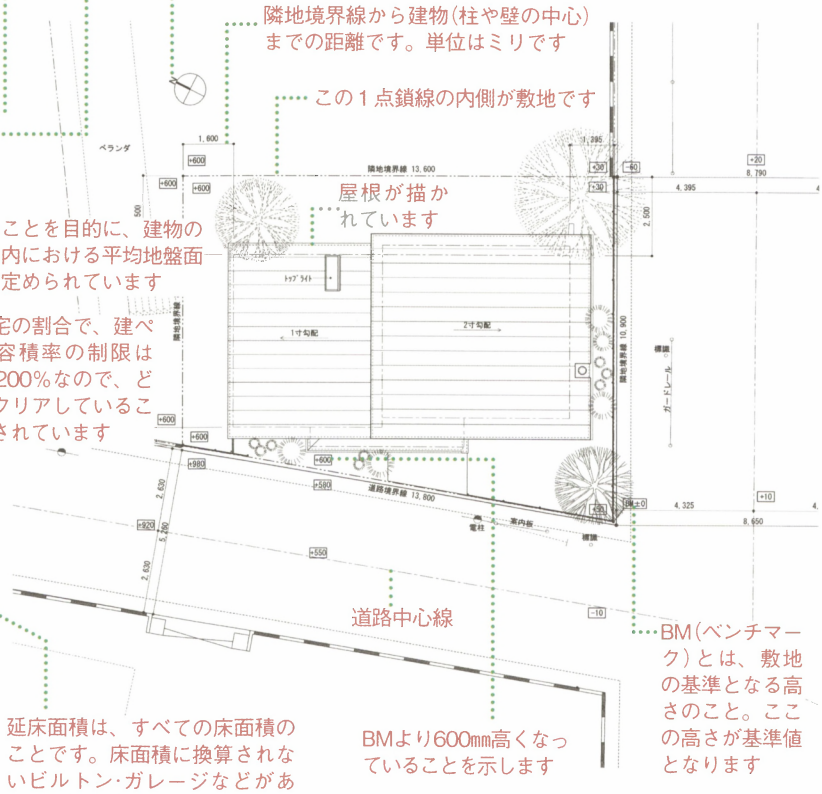
日影時間規制とは、日照を確保することを目的に、建物の高さを制限することです。一定範囲内における平均地盤面から４mの日影時間が３～２時間と定められています

この住宅の割合で、建ぺい率、容積率の制限は70%、200%なので、どちらもクリアしていることが示されています

概　要	
地名地番	東京都●●区
住居表示	東京都●●区
用途地域	第１種中高層住居専用地域
建ぺい率	７０%
容積率	２００%
防火指定	準防火地域
指定地区	第１種高度地区
主要用途	専用住宅
構造規模	木造２階建
日影規制	第１種中高層住居専用地域：３時間－２時間　４m
その他	

敷地面積	１３２．１０㎡（39.96坪）
建築面積	６０．０４㎡（18.16坪）
建ぺい率	４５．４５%　[60.04/132.10x100=45.45]
１階床面積	５５．０８㎡（16.66坪）
２階床面積	５４．３５㎡（16.44坪）
延床面積	１０９．４３㎡（33.10坪）　[55.08+54.35=109.43]
延べ面積	１０９．４３㎡（33.10坪）　[55.08+54.35=109.43]
容積率	８２．８３%　[109.43/132.10x100=82.83]





P109～112 図面・写真提供：高野保光　遊空間設計室

仕上げ・仕様書を見れば、屋根や外壁、内部の床や壁・天井などの材料がわかる

仕上げ・仕様書は外部と内部関連に分かれ、ほかにも断熱材や電気設備などの項目があります。

外部仕上げ・仕様書には、屋根・軒・外壁・開口部など外に面する部分や庭、外構に使われる仕上げ材の種類やメーカー名、商品名・品番、価格などが記されています。

内部仕上げ・仕様書には、部屋ごとに、床・幅木・壁・天井の下地材や仕上げ材、塗装方法などが記されています。また、造り付け棚やキッチンなどの造作材、浴室の洗い場の床材や壁材、建具引き手なども記されています。

また、外部仕上げについては、街並みに溶け込むか、外構の材料やデザインと調和するかということも確認しましょう。

外壁は高耐久・低汚染型弾性リシンの吹き付けです。木製のルーバーや屋根、フェンスを黒で統一し、街並みの美しさに貢献できる外観です。

左の項目に使われる材料の種類やメーカー名、
商品名・品番、価格などが記されています

仕上げ・仕様書

	項目	名称	メーカー	商品名・品番	金額
外部仕上げ・仕様	屋根	ガルバリウム鋼板 （竪ハゼ葺）	○○○○○○	耐摩カラーＧＬ　塗膜保証15年	
		バルコニー部　ＦＲＰ防水工法	○○○○○○	ＦＲＰ防水工法	
	軒天	軒天ボード		ケイカル板16t(8t+8t二枚重ね)	
	外壁	高耐久・低汚染型弾性リシン	○○○○○○	セラミソフトリシン吹付	
		板貼り	○○○○○○	南波から松 MKG-203　超撥水塗	
	外壁下地	ラス網		波型ラス網	
		モルタル下地+ファイバーネット			
	透湿防水シート	透湿防水シート	○○○○○○○○○○○○	タイベックシルバー（壁・屋根共）	
	デッキ材	デッキ材	○○○	から松 25x100（東・大引・根太共）	
	格子材	レッドシダー　21×60 ﾌｾｷ42		レッドシダー　21×60 ﾌｾｷ42	
	木部塗料	木材保護塗料	○○○○○○○○○○○○○	キシラデコール	
	開口部	アルミサッシ	○○○○○○	「エイピアＪ」	
	雨樋・縦樋		○○○○	雨樋：ＨＡＣＯ　縦樋：60φ	
	雪止め			Ｌ型アルミアングル　3.0x40x40	
	水切・笠木			ガルバリウム鋼板加工	
	小屋裏換気	通気層吸気ガラリ			
		防虫通気材	○○○○○○○○	防虫通気材18	
	表札・ポスト	ポストボックス	○○○○○○○○○○○○	ファミールシリーズ　６３２	
	換気フード	ステンレスフード	○○○○○○	ＢＳＧ１００Ｓ／ＢＳＧ１５０Ｓ	
	アルミ庇	窓ひさし	○○○○○○	シンプルモダン窓ひさし D=180	
	物干金物	ホスクリーン	○○○○	ＳＰＯ型：浴室・バルコニー１・２・ＳＰＣ型：洗面室	
	基礎パッキン	基礎パッキン	○○○○○○	ＫＰ－Ｌ１２０（内基礎）ＫＰＫ－１２０（外基礎）	

断熱材	屋根	高性能グラスウール16K 180mm	
	外壁	高性能グラスウール16K 100mm	
	基礎	押出法ポリスチレンフォーム Ｔ 50t ＋ 隙間ウレタン吹付	○○○○○○

電気設備			
	給湯器	高効率給湯器エコジョーズ	○○○○○○
	エアコン	ルームエアコン	○○○○○○
	分電盤		○○○○○○
	換気扇	１階 ﾄｲﾚ1・洗面室・浴室　２階 ﾄｲﾚ2・ｳｫｰｸｲﾝｸﾛｰｾﾞｯﾄ	○○○○○○
	給気口	レジスター	○○○○○○
	ドアホン	カラーテレビドアホン	○○○○○○
	ｽｲｯﾁ・ｺﾝｾﾝﾄ・各ﾌﾟﾚｰﾄ	ＮＫシリーズ	○○○○○○
	ＴＶ受信方式		
	火災警報機		

	項目	名称	メーカー	商品名・品番
内部仕様	造作材	雲杉		
	木部塗装	木材保護塗料	○○○○	桐油仕上げ２回塗り（水周りは
	壁	クロス	○○○○○○○○○○○○○	リザーブ１０００シリーズ　新
		左官仕上	○○○	エコ・クィーン
	床材	無垢フローリング 15t	○○○○○○	パインフローリング 111x15t
		３００角タイル	○○○○○○○○○○	Ｙ３０３　３００角タイル
		ビニル床タイル	○○○○○○	メルウッド　PT7856
	浴室	床：３００角タイル	○○○○○○○○○○○○○	Ｙ３０３　３００角タイル
		壁：450x225角タイル	○○○○○○	Ｙ４５３　４５０角タイル ※
	ガス付近壁材	キッチンパネル	○○○	セラール　スノーホワイト
	Ｖレール	木製Ｖレール	○○	Ｖ９レール　ナチュラル　塗装
	カウンター・段板	積層材 30t	○○	からパネル　30t　両面化粧
	通気止め	通気止め	○○○○○○	通気止め

内部仕上げ・仕様	階	室名	床			巾木		壁	
			下地	仕上	塗装	仕上	塗装	下地	仕上
	1F	土間・ホール	Ｆ☆☆☆☆合板 12t	パインフローリング 15t	桐油塗装	雲杉 H=●●	ＯＰ	ＰＢ 12.5t	左官仕上げ
		ダイニング	Ｆ☆☆☆☆合板 12t	パインフローリング 15t	桐油塗装	雲杉 H=●●	ＯＰ	ＰＢ 12.5t	左官仕上げ
		キッチン	Ｆ☆☆☆☆合板 12t	パインフローリング 15t	桐油塗装	雲杉 H=●●	ＯＰ	ＰＢ 12.5t	左官仕上げ/一部ｷｯﾁﾝﾊﾟﾈﾙ貼り
		リビング	Ｆ☆☆☆☆合板 12t	パインフローリング 15t	桐油塗装	雲杉 H=●●	ＯＰ	ＰＢ 12.5t	左官仕上げ
		洗面室	ＦＲＰ防水＋モルタル	ビニル床タイル		雲杉 H=●●	ＯＰ	耐水ＰＢ 12.5t	クロス
		浴　室	ＦＲＰ防水＋モルタル	３００角タイル				ＦＲＰ防水H=1000+シート防水	450x225角タイル
		トイレ１	Ｆ☆☆☆☆合板 12t	ビニル床タイル		雲杉 H=●●	ＯＰ	耐水ＰＢ 12.5t	クロス
	2F	ホール	Ｆ☆☆☆☆合板 24t	パインフローリング 15t	桐油塗装	雲杉 H=●●	ＯＰ	ＰＢ 12.5t	左官仕上げ
		主寝室	Ｆ☆☆☆☆合板 24t	パインフローリング 15t	桐油塗装	雲杉 H=●●	ＯＰ	ＰＢ 12.5t	クロス
		ｳｫｰｸｲﾝｸﾛｰｾﾞｯﾄ	Ｆ☆☆☆☆合板 24t	パインフローリング 15t	桐油塗装	雲杉 H=●●	ＯＰ	ＰＢ 12.5t	クロス
		フリースペース	Ｆ☆☆☆☆合板 24t	パインフローリング 15t	桐油塗装	雲杉 H=●●	ＯＰ	ＰＢ 12.5t	クロス
		納戸	Ｆ☆☆☆☆合板 24t	パインフローリング 15t	桐油塗装	雲杉 H=●●	ＯＰ	ＰＢ 12.5t	クロス
		トイレ２	Ｆ☆☆☆☆合板 24t	ビニル床タイル		雲杉 H=●●	ＯＰ	耐水ＰＢ 12.5t	クロス
		子供室	Ｆ☆☆☆☆合板 24t	パインフローリング 15t	桐油塗装	雲杉 H=●●	ＯＰ	ＰＢ 12.5t	クロス

JIS、JASのホルムアルデヒド放散量の表示記号で、放散量がいちばん少ないものが星４つです

巾木の高さの寸法です

OPとはオイルペイントの略でペンキのことです

PBとは石膏ボードのことです。数字は厚みの寸法です

平面図には各部屋の位置が記され、主な設備や家具も描かれている

平面図は、間取りを表す図面で、一般的に１００分の１で描かれます。壁、窓、玄関ドアや室内ドアの位置が記されているので、各部屋の位置がわかります。

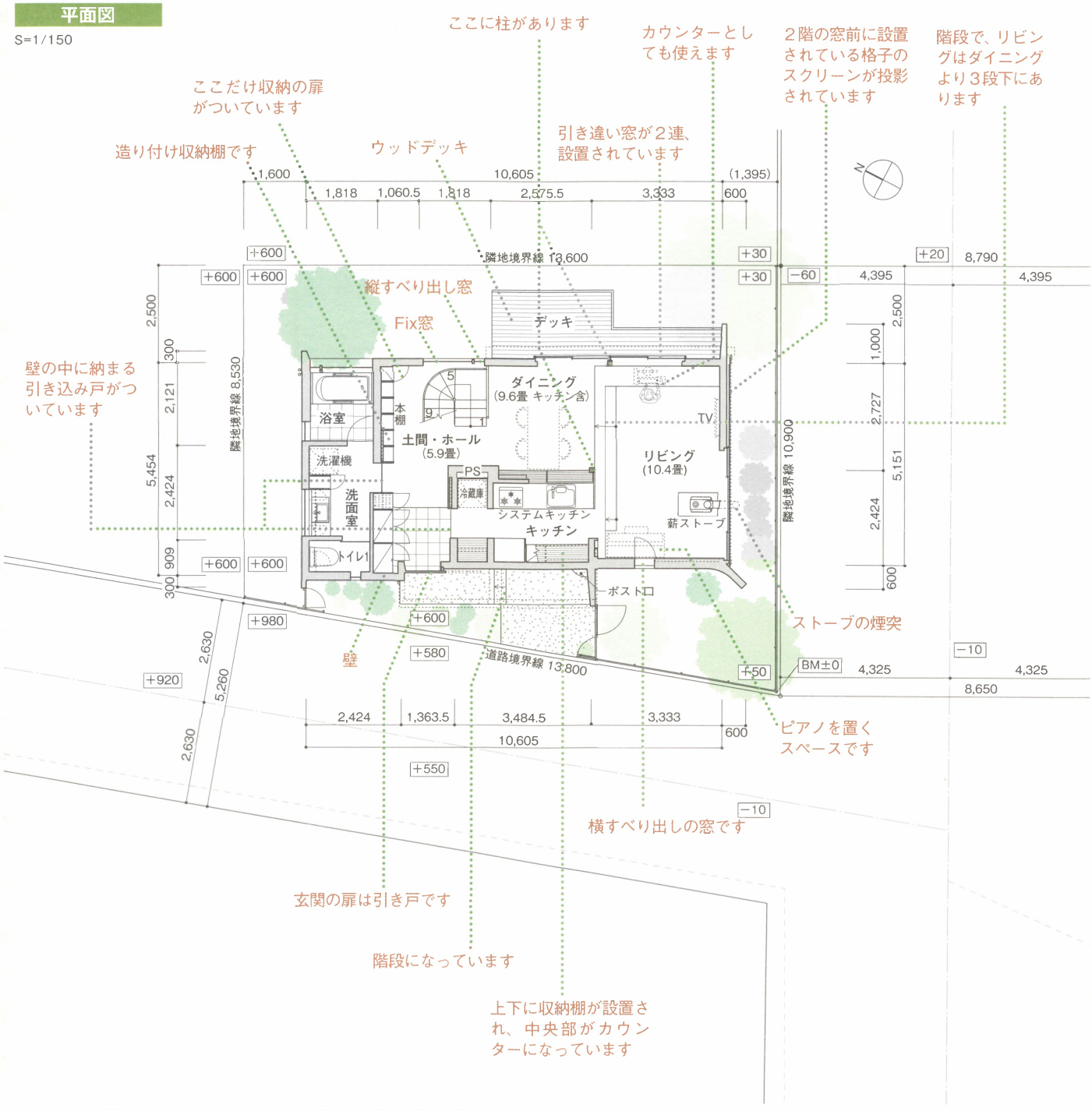
各部屋には名前と広さが表記されます。窓やドアは開き勝手がわかるように、扉の軌道や矢印で記されます。採光だけでなく、西日対策やプライバシーの確保などについても確認しましょう。キッチンや浴室、洗面室、トイレなどの主要な設備、造り付けの家具なども描かれます。置き家具や冷蔵庫・洗濯機など移動可能なものは破線で記すことが多いようです。

打ち合わせで決まった内容と相違はないか、確認しましょう。

使い方、くつろぎ方に合わせて、ダイニングよりキッチンが一段低く、リビングはさらに２段低くなっています。階段は空間をゆるかに仕切る役目をしています。

平面図

S=1/150



立面図には外観のさまざまな部位が記され、全体のフォルム・デザインがわかる

建物の外観を東西南北の4面から表したものが立面図です。屋根や外壁の仕上げ、窓、玄関ドア、バルコニーなど外観の部位が縮尺100分の1で描かれ、姿図ともいわれるように、おおよその外観デザインがわかります。

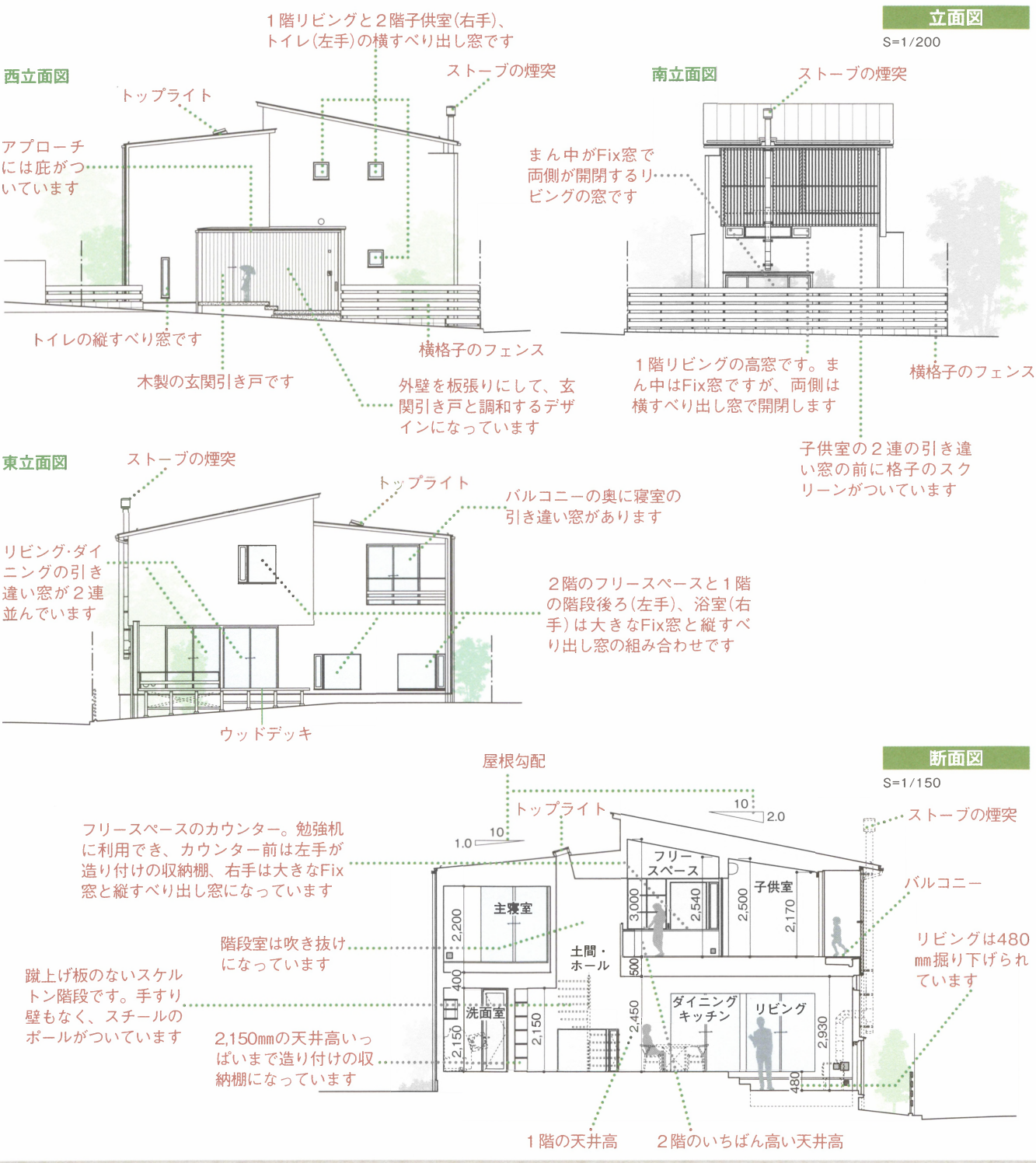
北側斜線制限や道路斜線制限の規制を受ける場合は、表記された建物の高さと屋根勾配で状況を確認することができます。雨戸の有無や窓の開閉方式などはデザインに関連することなので確認しておきましょう。

断面図には1階、2階など上下の部屋が描かれ高さの寸法が記されている

断面図は、建物を垂直に切断して内部を表した図面です。一般的には、建物の主要な部屋を通る、直行する2面について、縮尺100分の1か50分の1で描かれています。

1階、2階の床から天井までの寸法など主に高さが表記されています。ただし詳細は、施工時に必要な断面詳細図の矩計図（かなばかりず）に記されます。

隣り合う部屋の関係は平面図でわかりますが、上下の関係はわかりにくいものです。断面図をみると、上下の部屋が記されているので、たとえば、2階に水まわりを設置する場合は、音が伝わりやすい下階にはお年寄りの部屋や寝室を設けないようにしたほうがいいなど、上下の部屋の関係を確認しましょう。



家づくり用語解説集

「間取り」に関わる用語

■アイランド型キッチン
オープンキッチンのバリエーションの1つで、シンクやコンロをビルトインしたキャビネットをキッチンスペースの中央に配したもの。複数の人が一緒に作業することができるので、家族みんなで料理をしたり、もてなしたりすることが多い家庭に向きます。

■ウォークインクロゼット
寝室の隣に設置されることが多い、人が歩いて入れる部屋型の大型収納スペースのこと。最低でも3畳大は確保し、洋服を掛けるハンガーパイプや棚を設置します。

■オープンキッチン
キッチンとダイニングを仕切らないプラン。調理中も家族に目が届き、コミュニケーションがとりやすいことが特長です。ただし臭いや煙がダイニングに広がりやすく、また、雑然としたキッチンを見られるのが気になる場合は、可動性の間仕切りやカウンターの高さなどの工夫が必要です。

■コートハウス
建物の中央部分に中庭をもつ住宅の総称。中庭から室内に光をもたらすことができるので、間口が狭く奥行きの深い敷地でも、家全体に明るさを確保できます。また、外部からの視線を気にすることなく、庭を利用できるのも魅力です。

■サービスヤード
勝手口の近くに設けた屋外スペース。洗濯や物干し場、物置きやゴミ置き場として使用します。流しや屋外コンセントがあると便利です。プライバシーが丸見えになる部分なので、隣家との間に目隠しを設けるようにしましょう。

■採光【さいこう】
窓などの開口部から室内に自然光を採り入れることをいいます。方角や高さ、大きさによって、光の入り方が異なります。部屋を使用する目的や時間帯に応じた光の採り入れ方を工夫しましょう。

■サニタリー
住宅の場合は、キッチンを除く、浴室や洗面室、トイレなどの総称として使われます。欧米の住まいでは、これら3ヵ所は同じ場所にまとめて設置する場合が多く、スリーインワンと呼ばれます。

■スキップフロア
半階ずつ床の高さをずらした造りをいいます。廊下や壁を設けず、段差で空間を仕切ることで、スペース効率がよく、視線が抜けるので、躍動と広がりを感じさせる住まいになります。

■対面型キッチン【たいめんがたキッチン】
シンクやコンロを配置したカウンターを、食卓と向き合う形で設置したキッチン。オープンキッチンの折衷案といえます。会話をしながら調理ができる開放感と、カウンターによる目隠し効果が同時に期待できます。カウンターの高さは、コミュニケーション重視なら低めに、目隠し重視なら高めに計画します。

■通風（風通し）【つうふう（かぜとおし）】
自然の風を室内に導き、清涼な環境をつくります。風の入り口、出口となる開口部を設け、家の中を流れるように風の通り道をつくることがポイントです。

■動線【どうせん】
住居内での人の行動を表すルートのことで、よい動線を計画することは、住み心地のよいプランにつながります。家全体を無駄なくスムーズに移動できるようにするのが原則。動線を短くすることを意識しながら間取りを考えます。

※写真キャプションの番号は、P130-131の建築家リストと連動しています。

■**土間【どま】**
床材を張らずに地面をむき出しにした状態で、土足で利用する屋内空間のこと。日本の伝統文化に根ざした風情のある空間で、外と内をつなぐ中間的な存在です。最近では、床をコンクリートやタイル張りにしたモダンな土間の楽しみ方も増えています。

1

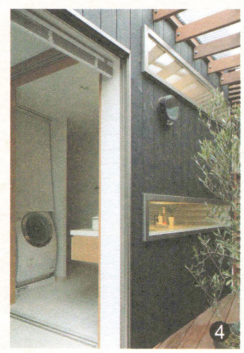
■**バスコート**
浴室に併設された坪庭。浴室に開放感と明るさをもたらし、くつろぎ感を高めます。開閉窓を設置すれば自然換気にも有効です。

2

■**パントリー**
キッチンに隣接した収納庫。おもに食料品のストックや、使用頻度の低い食器類、調理器具の収納に利用します。食品の保管には、外気の温度や湿度変化に影響を受けにくい場所に設置し、風通しを確保する工夫が必要です。

3

■**吹き抜け【ふきぬけ】**
2層以上にまたがって、垂直に連続する空間のこと。天井が高くなり、開放感が得られることから人気があります。階段を取り込んで、リビングを吹き抜けにし、上階の個室とつながりをもたせれば、家族が別々の部屋にいながら互いの気配を感じることができます。


4

■**ユーティリティ**
洗濯機、作業机、収納庫、勝手口など家事作業のための機能をまとめた部屋のこと。キッチンや洗面室、サービスヤードなどと上手に組み合わせて動線を短くすることで、家事の負担が軽減できます。

「窓・ドア」に関わる用語

■**上げ下げ窓【あげさげまど】**
2枚のガラスを上下に並べ、開閉する窓で欧米の住宅でよく使われる窓です。開口部を大きくとれない場合に用いられます。

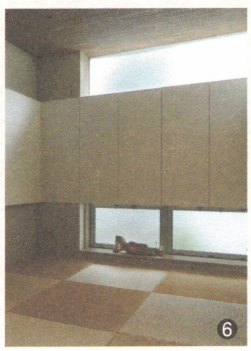
■**親子ドア【おやこドア】**
玄関やリビング・ダイニングの扉などで、幅の広いドアと、狭いドアが観音開きになっているもの。普段の出入りは幅の広いドアだけを使います。

■**折り戸【おりど】**
2枚以上の戸を丁番で連結し、開いたときに折りたたむかたちになる戸。以前は、部屋の仕切りや収納スペースの扉に多く用いられてきましたが、最近は、テラスやバルコニー前に設置する全開口サッシが増えています。窓幅いっぱいを開放することができるので、リビングやダイニングに開放感や広がりを演出し、延長空間のように使えるというメリットがあります。

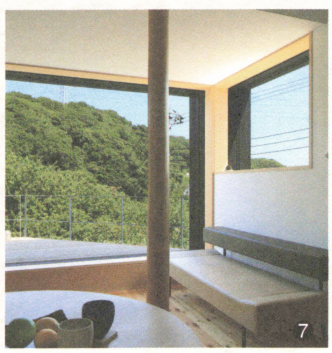
5

■**開口部【かいこうぶ】**
採光や換気、通行などの目的のために壁や屋根、床に開けられた開口部分を総称して開口部といいます。代表的なものは、窓やドアなど。外観、室内のデザインに影響を与える重要なアイテムです。

■**地窓【じまど】**
床面に接した低い位置に取り付けた窓。座ったときの目線の高さを意識して設けられるため和室に多用されます。また、足元を明るくする役割をもちます。隣家と視線がぶつかることがないので、気がねなく開閉でき、対角線方向に向き合う高い位置の窓と組み合わせると、通風効果がアップします。

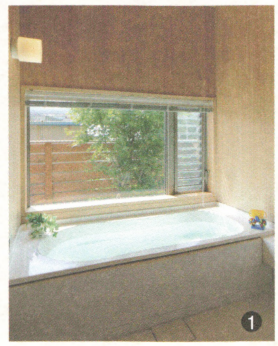

6

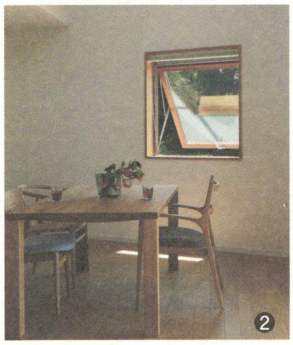
■**借景【しゃっけい】**
敷地外にある隣家の庭や山野、夜


7

景などの豊かな風景を、窓からの眺めとして取り込む、造園技法のひとつです。敷地が狭く十分な庭を設けられない場合に用いたい効果的な方法です。

■ジャロジー窓【ジャロジーまど】
可動式のガラスの羽根板をブラインド状に並べた窓のこと。ルーバー窓とも呼ばれます。羽根板の開閉角度を変えることで採光や通風の加減を調整します。小さな窓スペースでも全開でき、浴室やトイレなど湿気のこもりがちな狭小空間に最適です。


1


2

■滑り出し窓【すべりだしまど】
窓の下部を建物の外側のほうに、押し開閉するタイプの窓のこと。開き窓と同じように見えますが全開はできず、途中でストップがかかるようになっています。窓の軸が左右で縦に開く横滑り出し窓と、窓の軸が上下で横に開く縦滑り出し窓があります。高さや幅の取れない場所に適します。

■高窓【たかまど】
壁面の天井近くに取り付けた窓。ハイサイドライトともいいます。部屋の奥まで光を導き、明るく広がりのある空間を演出します。隣家が迫っていたり、道路に面しているなどプライバシーが気になる部屋でも、存分に自然光を確保することができます。

3

■建具【たてぐ】
開口部を開閉するために設けられた扉、窓、障子などの総称。用途は、出入り口、通風口など多岐にわたります。インテリアに影響を与え、上質な建具を使うと、部屋全体の印象が格段によくなります。

■トップライト
天井に取り付けた窓。周囲に建物が迫り壁面の開口部から十分な採光が見込めない場合に有効な方法です。ただし、直射日光は室温上昇や床材の日焼けを招きます。北側に配置して、穏やかな採光を取り込むのが望ましいでしょう。

4

■掃き出し窓【はきだしまど】
室内からテラスやバルコニーなど屋外に出入りできる窓のこと。ほうきでチリや埃を掃き出させることができることからこのような名前がつけられました。

5

6

■引き戸【ひきど】
左右に引き動かして開け閉めを行う扉のこと。種類としては片引き戸、引き違い戸、引き込み戸があります。戸の前後にドアのような開閉の空間が必要なく、開閉操作に伴う身体の動きも少ないのでバリアフリー対策に有効です。

■フィックス窓【フィックスまど】
壁などに直接嵌め込まれた、開閉することができない窓のこと。はめ殺し窓ともいいます。風景や庭の観賞を目的に「ピクチャーウィンドウ」として設置されることもあります。窓が開かないので外側のガラス清掃ができるように配慮しておく必要があります。

■複層ガラス【ふくそうガラス】
ペアガラスともいい、2枚の板ガラスを一定の間隔に保ち、その内部に乾燥空気やガスを封入して特殊な枠で閉じ合わせ、サッシにはめ込んだものです。中の空気層によって熱が遮断されるため、断熱性が高く冷暖房の効果がアップし、結露防止や防音にも役立ちます。

7

「構造・外観・外構」に関わる用語

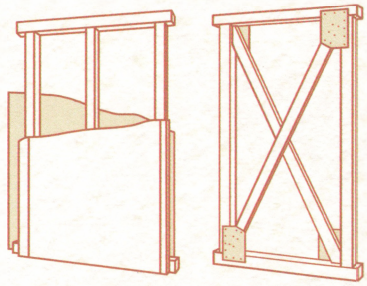
■アプローチ
門扉から玄関をつなぐ導入路のこと。花壇や植栽などの演出や、歩きやすさなど安全性に配慮しましょう。人通りの多い道路に面した敷地では、アプローチを長くとればプライバシーの確保につながります。

■混構造【こんこうぞう】
異種の構造を、1つの建物の中で組み合わせて用いる構法をいいます。住宅の場合、木造と鉄筋コンクリート造の組み合わせが多く、もっともよく見られるのが半地下や地階、または1階部分をコンクリート造にし、その上に木造の二層の建物を載せるケース。建物全体の耐久性は、基礎部分を堅固にできるため、木造単独よりはるかに向上します。

■サイディング
語源は壁板のこと。木造戸建てに、以前から使われてきた板張りを指します。横方向に板を重ね、雨仕舞をよくした下見板張りがおなじみ。工場で生産されるので、品質が均一であることが特長です。現在は防火性能の点から、セラミックやアルミ製などのサイディングボードが主流になっています。

■筋かい【すじかい】
地震や風で、建物が変形しないように、骨組の中に対角線方向に入れる部材のこと。筋かい入りの耐力壁を増やすことで、建物の耐震性が増すといわれています。

■耐力壁【たいりょくへき】
建築物において、地震や風などの水平荷重(横からの力)に抵抗する能力をもつ壁のこと。そうではない壁(構造的に固定されていない壁)は非耐力壁と呼びます。木造建築での代表的な耐力壁は、在来軸組構法では筋かい、ツーバイフォー工法では面材といって構造用合板などをいいます。


構造用合板　筋かい

■ドライエリア
地下室の採光、換気、通風のために必要とされる空堀(からぼり)のこと。奥行は1m以上が望ましく、さらに広くとればサンクガーデンとして利用できます。内側の壁は、白などの光が反射しやすい色にすると明るさが増し、地下室の居住性が高まります。雨水を排水するためのポンプの設置が必要です。

1

■パーゴラ
語源はぶどう棚。ぶどうや藤など、ツル性の植物を天井に絡ませてつくります。テラスの屋根として用い、椅子とテーブルを置いて、休息の場にしたり、多様な楽しみ方ができます。

■パティオ
スペイン語で「中庭」という意味で、もともとは四方を回廊や壁に囲まれた庭のことです。外部と区切られたプライベートな庭で、風通しや採光を上手に取り入れ、植栽やデッキを設けることにより快適に過ごせます。

2

■ビルトインガレージ
建物の中に組み込んだガレージのこと。クルマを汚れや盗難から守ることができます。排気ガスの処理などに注意が必要です。

3

■ピロティ
本来はフランス語で建物を支える杭という意味ですが、一般に建物の1階部分を柱だけで構成した、壁のない空間を指します。その用途の多くは駐車スペースとして利用され、狭い敷地を有効に活用できるプランです。視覚的に、建物が宙に浮いたような軽快な印象を与える反面、耐震性を損なわないよう構造に注意が必要です。

■ファサード
フランス語で、建物の正面のこと。とりわけ、正面玄関側の立面を指します。ポーチやピロティ、車寄せは、ファサードを印象づける構成要素といえるでしょう。堂々とした邸宅、どっしりした外観などを演出するにはファサードの存在感が大きくものをいいます。

■フラットルーフ
傾斜のない平坦な屋根のスタイル。水勾配程度の勾配をとるのが一般的です。省エネ対策として、屋上庭園をつくったり、太陽光発電モジュールの設置場所として利用するケースが増えています。

4

■ロフト
天井裏(屋根裏)に設けられた物置き部屋を意味しますが、住宅でいうと天井を高く取って部屋の一部を2層式にした上部スペースを指します。専用のはしごが設けられ、収納スペースのほか、書斎、子供室、寝室などにも利用できます。部屋が1つ増えるお得感もあります。

5

「法規」に関わる用語

■建築確認申請
【けんちくかくにんしんせい】
住宅を建てる際に、必ず申請しなければならない手続きです。敷地が属している地域の行政庁（市役所や区役所）、または民間の指定確認検査機関に、設計図や統計資料を含む所定の書類を提出。建築基準法などに違反していないか確認した後、建築確認番号が交付されます。建築工事はこの交付を受けてはじめて実施することができます。

■建築基準法
【けんちくきじゅんほう】
昭和25年に制定された、建築物の敷地、構造、設備、用途に関する最低の基準を定めた法律です。着工前の建築確認申請や工事中の中間検査、工事完了後の完了検査、違反建築物の是正措置など、すべてこの法律に基づいて行われます。平成12年5月、建築基準法の抜本的改正が行われ、建築行政の一部が民間に開放され、指定確認検査機関が設けられました。また、仕様規定を性能規定に改めることなどが決められました。

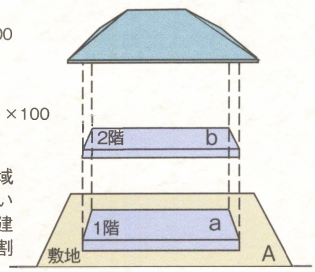
■建築面積【けんちくめんせき】
建坪ともいい、建物の建っている面積のことで、1階の床面積にほぼ等しい。正確には、建物の外壁またはこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積です。建物を上から見たときの面積というと、わかりやすいかもしれません。なお、庇（ひさし）の出っ張りが外壁や柱の中心から1m以上突き出している場合は、その外端から1m後退した線で囲まれた部分を建築面積として算出します。

■建ぺい率【けんぺいりつ】
敷地面積に対する建物の建築面積（いわゆる建坪）の割合をパーセントで表したもの。用途地域ごとに、建ぺい率の限度となる数値が各自治体によって定められ、敷地内に建てることができる住宅の面積が制限されています（図1）。

図1　建ぺい率と容積率

$$建ぺい率(\%)=\frac{建築面積(a)}{敷地面積(A)}\times 100$$

$$容積率(\%)=\frac{延床面積(a+b)}{敷地面積(A)}\times 100$$



自治体の都市計画により用途地域に建てられる建物の規模が建ぺい率・容積率で決められている。建ぺい率は敷地に対する建物の割合、容積率は床面積の割合。

■シックハウス対策
【シックハウスたいさく】
住宅の高気密化などが進むに従い、建材などから発生する化学物質（ホルムアルデヒドなど）による室内空気汚染が問題になりました。目がチカチカする、鼻水、のどの乾燥、吐き気などの健康障害が指摘され、これをシックハウス症候群と呼んでいます。この防止対策として居室の種類及び換気回数に応じて、内装仕上げに使用できるホルムアルデヒド発散建材の使用面積の制限や、機械換気設備の設置が建築基準法で義務付けられています。

■斜線制限【しゃせんせいげん】
採光、日照、通風、安全といった市街地の環境を確保するために、定められた斜線より外に、建築してはいけないとした制限を「斜線制限」といいます。斜線制限には道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限があります。道路斜線制限はすべての地域に適用されるもので、向こう側の道路の境界から一定の角度で引かれた斜線以下に建物の高さを制限するものです。隣地斜線制限は隣地境界から一定の高さを超える部分に斜線による高さを制限するものです。これは低層の住居専用地域以外に適用されます。北側斜線制限は低層や中高層の住居専用地域の北側に適用するもので、敷地の北側境界線に一定の角度で斜線を引き、その外側には建物を建てられないという制限です（図2）。

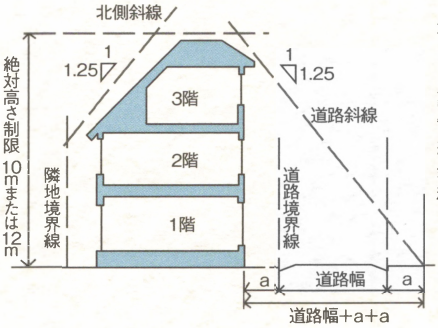
■住宅瑕疵担保履行法
【じゅうたくかしたんぽりこうほう】
品確法に基づいて、主要構造部分の瑕疵に対して、工事請負人は10年間の瑕疵担保責任を負うことになっています。しかし、請負人が倒産などで責任を果たすことができない場合、建て主の利益を保護するために、請負人が保険加入や供託を行うことを義務付け、資力確保措置を行った法律です。平成21年10月から本格施行しています。

■住宅性能保証制度
【じゅうたくせいのうほしょうせいど】
10年間にわたる長期保証の対象である瑕疵は多額な補修費用がかかる可能性が高く、住宅供給事業者が確実な保証が困難となる場合があります。この制度は、補修費用の約80％が事業者に保険金で支払われるようにしたものです。万一、事業者が倒産した場合などには、補償費用の95％が保険金として消費者に支払われます。

■省エネ基準
【しょうエネきじゅん】
住宅の省エネ化を図るために、省エネ法によって定められた基準です。昭和55年に初めて「旧省エネルギー基準（昭和55年基準）」が定められ、平成4年に「新省エネルギー基準（平成4年基準）」、平成11年に「次世代省エネルギー基準（平成11年基準）」と、段階的に強化が図られました。平成21年には「住宅事業建築主の判断基準」が定められ、断熱性能については平成11年基準を踏襲し、さらに住宅の冷暖房設備や給湯・換気・照明などの各設備のエネルギー消費量を抑えるための「住宅のトップランナー基準」が設けられました。そして平成25年には省エネ性能の評価基準の改正、熱性能に関する基準の変更が行われました。

■絶対高さ制限
【ぜったいたかさせいげん】
建築基準法第55条により、第1種低層住居専用地域と第2種低層住居専用地域では、建築物の高さが10m、または12mまで（このどちらか低い方の数値）に制限されます。

図2　斜線制限と絶対高さ制限



地域の良好な住環境を守るため、面積だけではなく、建物の高さや屋根形状も規制を受ける。建物は絶対高さ制限・北側斜線・道路斜線の3種類のライン内におさめる。

ちらかは都市計画で定められている）に制限されます。図2のように地盤面から測った高さの制限なので、「斜線制限」などの高さ制限とは異なり「絶対」と表現されています。なお、地盤面の算定については細かな規定があります。

■接道義務【せつどうぎむ】

建築基準法第43条の規定で、建築物の敷地が、幅員4m以上の道路に2m以上接していなくてはならないとする義務です。接道義務を満たしていない土地には、住宅は建てることができません。ただし、建築基準法42条「2項」に該当する2項道路は、道路の中心線から2m後退した線を道路の境界線としてみなすという、接道義務を緩和する規定があります（図3）。

■長期優良住宅

【ちょうきゆうりょうじゅうたく】

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅のことで、法律によって建築、維持保全に関する性能が認定されます。構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー、省エネルギー性の性能を有していることなどを、所管行政庁に申請し認定を受けることになります（表1）。

■都市計画法【としけいかくほう】

都市計画法は、昭和43年に制定された、都市の健全な発展などを目的とした法律です。この法律に、土地の利用方法や規制が定められ、都市計画区域は市街化区域、市街化調整区域、未線引き・白地地域にわけられています。家を建てられるのは市街化区域で、市街化調整区域には原則として建てられません。現在、家が建っている場合、許可が必要なので購入する前に役所に確認しましょう（図4）。

■日影規制【にちえいきせい】

日影規制は、建築物が周囲の敷地に日影を生じさせる場合、一定の時間以内に制限することによって、周囲の敷地の日照を直接的に確保しようとする規定で住居系の用途地域のほか、近隣商業地域、準工業地域及び用途地域の指定のない区域で、地方公共団体の条例で指定する日影規制対象区域にのみ適用されます。（建基法第56条の2第1項）。冬至の日の午前8時から午後4時（北海道は午前9時から午後3時まで）の日影が対象で、各地方公共団体がそれぞれの基準で日影規制を設けています。

■認定低炭素住宅

【にんていていたんそじゅうたく】

2012年施行の「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、「低炭素建築物新築等計画の認定制度」が創設されました。低炭素住宅には、外皮性能基準への適合、一次エネルギー消費量を省エネルギー基準よりも10％削減、低炭素化対策が求められ、認定された場合、住宅ローン減税幅の引き上げ、登録免許税率の引き下げ、住宅ローンの金利引き下げなどの優遇措置が受けられます。

■延床面積【のべゆかめんせき】

各階の床面積の合計。敷地面積×容積率で、建築できる延床面積の上限が計算できます。なお、ビルトインガレージや地下室、バルコニーについては面積緩和の措置があります。

■品確法【ひんかくほう】

2000年4月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の略称で、住宅の品質を向上させることで欠陥住宅をなくし、消費者が品質のよい住宅を取得できるようにするためにつくられた法律です。この法律は、「瑕疵担保責任の10年間の義務付け」、「住宅に関する紛争処理体制の整備」、「住宅性能表示制度」の3つの項目からできています。

①「瑕疵担保責任10年間の義務付け」は、新築住宅の工事請負人に、「構造耐力上で主要な部分等」について、10年間の修補などの瑕疵担保責任を義務付けたものです。「構造耐力上で主要な部分等」とは、建物構造の部分（基礎、壁、柱、土

図3　接道義務と2項道路

道路から2m以上、幅4m以上の道路に接している土地でなければ住宅は建設不可。

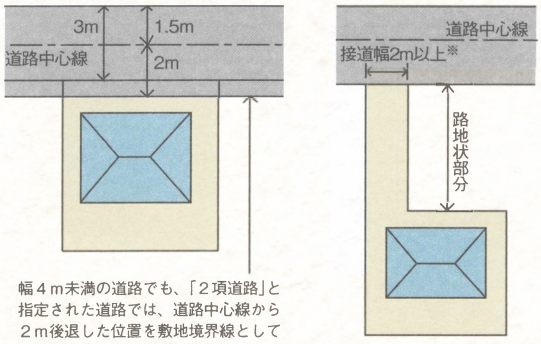


表1　長期優良住宅認定基準（戸建て住宅）の概要

性能項目等	概要
劣化対策	数世代にわたり、構造躯体が継続使用できる
耐震性	震度7程度の地震に対し、改修・継続使用を容易にするため損傷レベルの低減を図る
維持管理・更新の容易性	内装・設備について、清掃・点検・補修・更新を容易にするための措置がとられている
省エネルギー性能	断熱性能等の省エネルギー性能が確保されている
居住環境	景観など、地域の居住環境の維持・向上に配慮されている
住戸面積	良好な居住水準を得るために必要な規模を有する
維持保全計画	建築時から将来を見据え、定期的な点検・補修等が計画されている

図4　都市計画法による地域区分

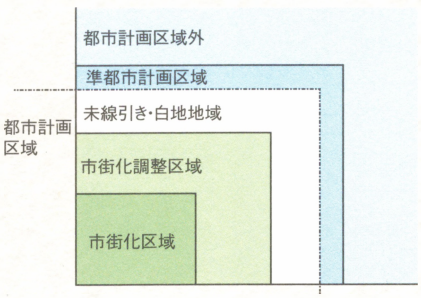
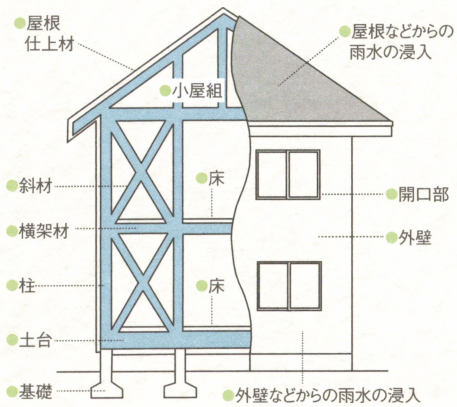


図5　品確法の10年間長期保証の対象となる基本構造部分（木造在来軸組構法の場合）



台など）と雨水の浸入を防ぐ部分（下地、サッシなど）です（図5）。

②「住宅に関する紛争処理体制の整備」は、万が一、トラブルが起こった場合に、円滑・迅速な紛争処理を行うようにするためのものです。住宅紛争処理支援センターに申し立てができます。

③「住宅性能表示制度」は、建て主の希望により、新築住宅について、品確法で定める住宅の性能表示に関する基準（日本住宅性能表示基準）に基づいた評価を受けることができます。評価を行うのは、指定住宅性能評価機関の評価員または外部評価員（建築士で認定を受けた人）。指定住宅性能評価機関は、申請者の求めに応じて住宅性能評価を行い、住宅性能評価書を交付します。評価費用は10～15万円程度です。性能が表示される内容は、表2のとおりです。これらの項目ごとに、等級や数値によって表示されます。どの等級・数値を採用するかは、建て主（申請者）の自由意志で決めます。

■防火地域・準防火地域

【ぼうかちいき・じゅんぼうかちいき】

都市計画法第9条20項で「市街地における火災の危険を防除するため定める地域」として、防火地域と準防火地域が規定され、建築基準法及び同法施行令によって、それぞれの具体的な制限内容が定められています。防火地域では、建物は原則として耐火建築物、つまり一般的には鉄筋コンクリート造や鉄骨鉄筋コンクリート造などの建築物としなければなりません。準防火地域では、規制内容は防火地域よりも緩やかで、延面積が500㎡以下であれば、一般的な木造2階建てや、一定の基準に適合する木造3階建ても建てることができます。ただし、木造2階建ての場合、外壁や軒裏の延焼のおそれのある部分には不燃材料を使い、防火構造にしなければなりません（図6）。

■容積率【ようせきりつ】

建築基準法第52条で定めれている、敷地面積に対する建物の延床面積の割合。用途地域と前面道路の幅により限度の数値が決められ、敷地内に建てられる住宅の規模が制限されます（113頁図1）。

■用途地域【ようとちいき】

都市計画区域内の市街化区域では、建築物の用途や規模を制限することで、住環境を保護したり、利便性を維持するために、地域が定められています。これを用途地域といいます。用途地域は12種類あり、住居系、商業系、工業系の3つに大別されます（表3）。工業専用地域を除けば、家を建てることはできます。住居系は規制が厳しい反面、住環境はよいといえます。敷地に建てられる住宅の面積は、原則的に用途地域ごとに定められた建ぺい率と容積率によって、その限度が決まります。

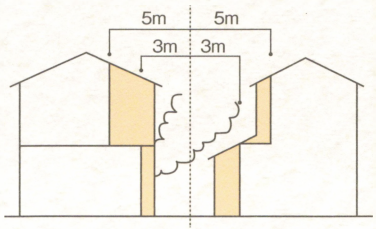
表2　性能表示される項目

評価項目（分野）	内　容
1 構造の安定	地震や風などの力に対する建物の壊れにくさ
2 火災時の安全	火災発生時の避難のしやすさや建物の燃えにくさ
3 劣化の軽減	柱・梁などに使用する材木の腐食、鉄のサビなど建物の劣化のしにくさ
4 維持管理更新への配慮	水道・ガスなどの配管の点検・清掃・修理のしやすさ
5 温熱環境	室内の温度や冷暖房時の省エネルギー効果
6 空気環境	内外装材のホルムアルデヒド放散量の少なさ、換気の方法など
7 光・視環境	居室の窓などの大きさ
8 音環境	騒音の低減など
9 高齢者等への配慮	加齢等に伴う身体機能の低下に配慮した移動のしやすさ、転倒などの事故防止
10 防犯	開口部の侵入防止対策

※「音環境」のみ選択項目で、評価は受けなくてもよい。平成27年4月からはさらに選択項目が増え、必須項目は1、3、4、5となり、9分野から4分野に減る予定。

表示方法には、開口率などの数値や特定の部材を使用しているかどうかなどを具体的に示す場合と、等級によるものの2種類があります。たとえば、光・視環境では開口率の数値を用い、居室の床面積の合計に対する、開口部面積の合計の割合をパーセントで表示します。等級については、もっとも低い性能が等級1で、最大等級は2～5と評価項目によって異なります。建築基準法を満たしていれば、自動的に等級1はクリアできます。たとえば構造の安定の中の耐震等級は等級3まであり、等級1は建基法と同レベルに相当し、等級2では建基法の1.25倍、等級3では1.5倍の耐力が求められます。

図6　延焼のおそれのある部分



「防火制限」の準防火地域や屋根不燃化区域にある敷地では、隣地境界線または道路中心線から1階は3m以内、2階は5m以内は不燃材料を使わなければならない。

表3　用途地域の種類と特徴

分類	用途地域	特　徴
住居系	第1種低層住居専用地域	低層住宅のための良好な住居環境を保護する地域。住宅以外では、小・中学校、高校、図書館、老人ホーム、保育所などが可
	第2種低層住居専用地域	小規模な店舗の立地を認める低層住宅の専用地域。住宅系以外では、2階以下かつ150㎡以下のコンビニ、レストランなどが可
	第1種中高層住居専用地域	中高層住宅のための良好な住居環境を保護する地域。住宅系以外では、大学、病院、2階以下かつ500㎡以下の店舗、居酒屋などが可
	第2種中高層住居専用地域	必要な利便施設の立地を認める中高層住宅の専用地域。住宅以外では、2階以下かつ1500㎡以下の店舗、オフィスなどが可
	第1種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地を制限する住宅のための地域。住宅以外では、3000㎡以下の店舗、オフィス、ホテル、ゴルフ練習場などが可
	第2種住居地域	住宅と店舗、オフィスなどの併存を図りつつ、住居の環境を保護する住宅地域。住宅以外ではパチンコや、カラオケボックスなどが可
	準住居地域	幹線道路の沿線等で、地域の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するための地域。200㎡未満の劇場、映画館などが可
商業系	近隣商業地域	近隣の住宅地の住民のための店舗、オフィス等の利便の増進を図る地域
	商業地域	主として商業その他の業務の利便の増進を図る地域
工業系	準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を図る地域。住宅等の混在を排除することが困難または不適当と認められる工業地
	工業地域	主として工業の利便の増進を図る地域。住宅は可
	工業専用地域	工業の利便の増進を図る地域。住宅は不可

part8

省エネ住宅

住宅のトレンド

地震に強い住宅

東日本大震災を機に、家庭での節電や
地震に強い住宅への関心がいっそう高まりました。
省エネ住宅と地震に強い住宅のつくり方を知り、
住み継ぐことのできる家づくりを実践しましょう。

省エネ住宅

進化する省エネ住宅

エコノミー&エコロジーな省エネ住宅にしよう

冬暖かく夏涼しい住環境が得られる断熱・気密性の高い住宅にすると、冷暖房にかかるエネルギーが少なくてすみ、光熱費が減るので経済的です。また、太陽光発電システムによる創エネも有効です。自家発電によって電気代を浮かせられ、さらに余った分を電力会社に売れば、収入を得ることができます。

省エネ住宅は、温暖化の原因となるCO_2の排出量を削減する効果もあります。エコライフからお金のゆとりが生まれ、それが積極的なエコへの取り組みにつながる。エコノミーとエコロジーのよい循環をもたらします。

省エネ住宅づくりで目指すのは、平成25年改正の省エネ基準。地域の気候に応じた外壁、窓の断熱などに関する基準（図1、図2）に加え、暖冷房、換気、給湯、照明設備の性能や太陽光発電設備などの創エネルギーを総合的に評価する一次エネルギー消費量基準が導入されています。平成25年省エネ基準は、住宅性能表示制度の断熱等性能と一次エネルギー消費量の「等級4」と同じ（図3）で、税金の軽減や住宅ローンの金利引き下げなどさまざまな優遇制度の基準にもなっています。

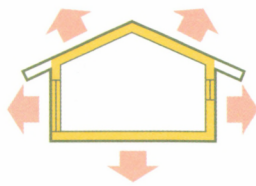
究極の省エネ住宅「スマートハウス」を目指そう

従来の省エネルギー住宅に2つの要素が加わり、さらなる省エネが可能になるのがスマートハウス（図4）です。

要素の1つが蓄電池。昼間に太陽光発電システムでつくった電気をためておき、夜に使うことができます。もう1つは「HEMS（ホーム・エネルギー・マネージメント・システム）」。電気・ガス・水道の使用量や発電・売電など家庭のエネルギーの「見える化」により、省エネ意識を向上させることができます。

スマートハウスは、「スマートグリッド（次世代送電網）」を基盤に、エネルギー効率の高いスマートシティへと発展していくことが期待されています。

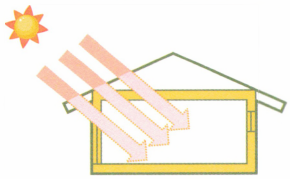
図1 外皮平均熱貫流率U_A



外皮平均熱貫流率（U_A値）＝ 単位温度差当たりの総熱損失量※ ／ 外皮表面積

※換気および漏気によって失われる熱量は含まない

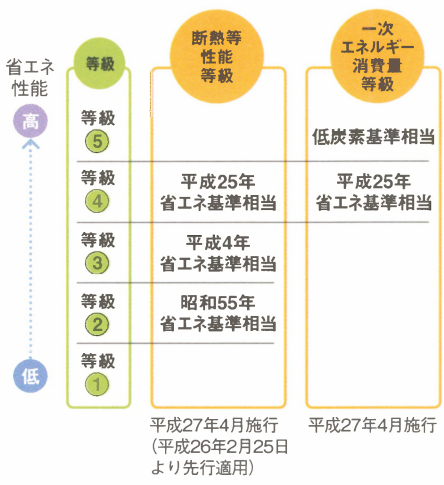
図2 冷房期の平均日射熱取得率η_A



冷房期の平均日射熱取得率（η_A値）＝ 単位日射強度当たりの総日射熱取得量 ／ 外皮表面積 ×100

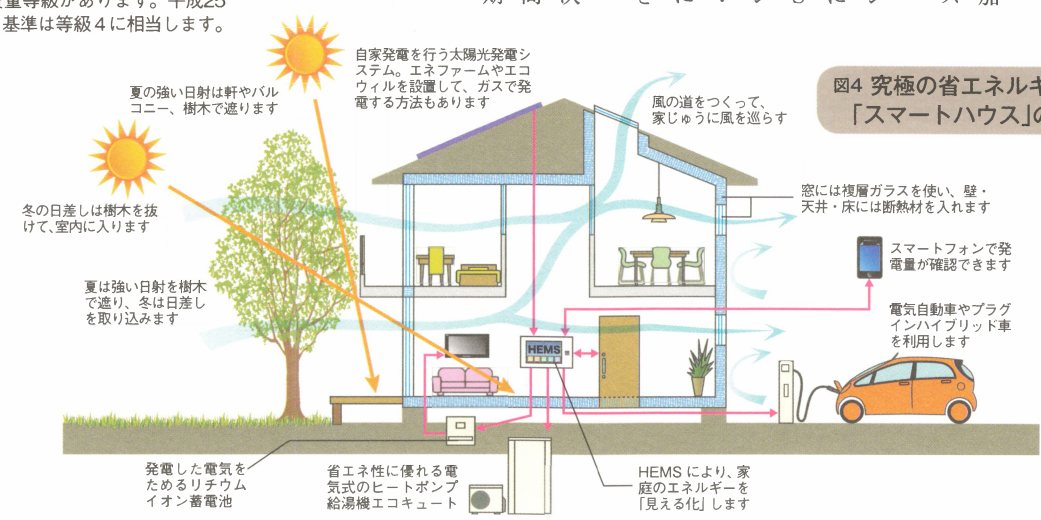
平成25年改正の省エネ基準の熱性能基準は、外皮平均熱貫流率U_Aと冷房期の平均日射熱取得率η_Aが指標となっています。

図3 住宅性能表示制度の等級と省エネ基準のレベル



温熱環境・エネルギー消費量に関しては、断熱等性能等級と一次エネルギー消費量等級があります。平成25年省エネ基準は等級4に相当します。

図4 究極の省エネルギー住宅「スマートハウス」の一例



省エネ住宅のつくり方

自然エネルギーを活用しよう

①光を取り込み、冬の暖房費を抑える

南面に大きな窓と庇を設置し、冬は日差しを取り入れ、夏は遮るようにします（図5）。また、床や壁をコンクリートやタイル、レンガなど蓄熱できる材料にすると、冬場の日中、日射熱がそこに蓄えられ、夜、室温が下がったときに、ゆっくりと放熱されます。

窓は高い位置につけすると、光を取り入れやすく、日中は照明の必要もなくなります。

②風を取り込み、夏の冷房費を抑えよう

春・秋だけでなく、夏の涼しい夜には窓を開け、外気を取り入れるとクールダウンします（写真1）。敷地周辺の夏場の風の流れを知り、入り口と出口になる窓を設け、室内にも小窓や風を通す通気口付きのドアを設置。風の道は縦方向にも必要で、吹き抜けや階段を通って2階を巡り、天井付近の窓から抜けるようにすると、自然循環型の換気が可能となります（図6）。

また、樹木や芝生を植えて、植物の蒸散作用（葉の水分が周囲の熱を奪って気化する）による涼しい風を取り込むようにします。土壌から水分が蒸発する際も空気が冷やされるので、地窓を設けると効果的です。

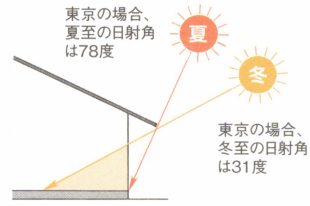
③地中熱を生かして効率よく空調しよう

年間約16℃と安定している深層部の地中熱（夏は外気温より低く、冬は高い）を冷暖房に利用するシステムを使うと、少ないエネルギーで効率よく空調を行うことができます。

写真1 建具を利用して夏涼しく冬暖かい家に

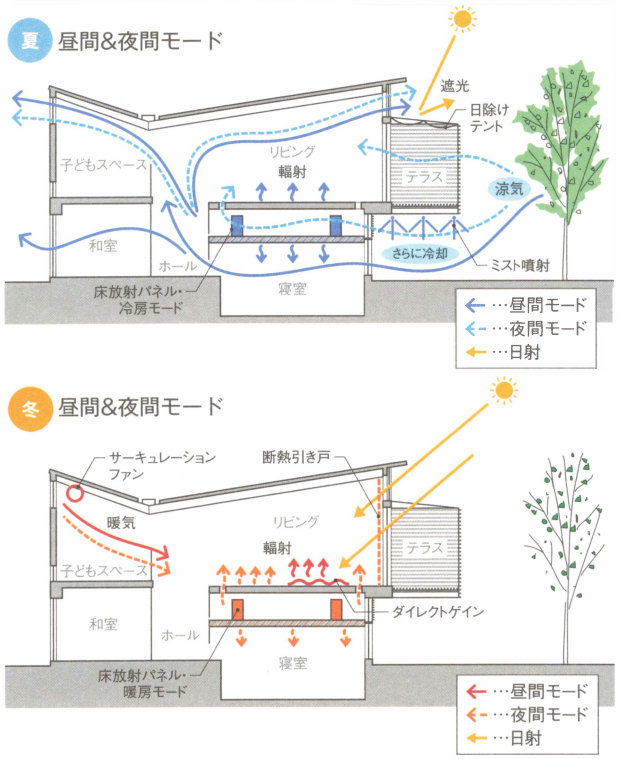
（右上）気候のよい時期は自然を取り入れます。暑さ寒さは、建具でやわらげます。（上）夏は簾戸にして、網戸の役目を果たすとともに、強い日差しを遮ります。（右下）冬は障子にして冷気の侵入を防ぎます。（設計：村田淳／村田淳建築研究室）

図5 夏と冬の日差し



軒の出や庇を利用して、夏の日射は遮り、冬の日差しは採り入れるようにします。

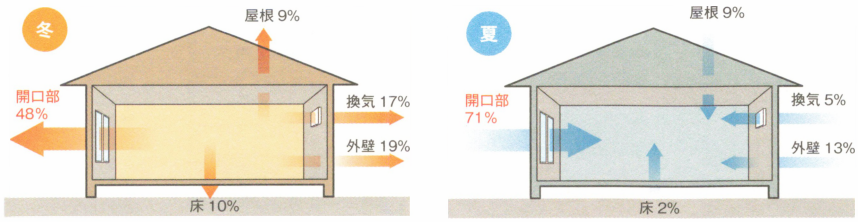
図6 自然の恵みを活用する省エネ住宅



（上）窓際の床スリットが、床下の中間層から上がる暖気や冷気の通気孔です。窓の内側にあるのが中空パネルを障子でくるんだ断熱引き戸。冬、昼間の温かさを保持します。夏に使う日除けテントは着脱式です。
（右）半地下の寝室と2階LDKの間が蓄熱体に利用する中間層です。

建物の形や間取りで暖気や涼風の流れをつくります。風を導く谷折りのバタフライ屋根とし、2階は続き間のLDKと子どもスペース。半地下に寝室を組み込み、寝室と2階LDKに挟まれた中間層の床を蓄熱体に利用します。高さ1mの中間層の床に放射パネルを設置し、温（冷）水を通して蓄熱させ、上下階の放射式暖（冷）房装置として稼働させるのです。夏の昼間は樹木を抜けた冷気をミスト噴射でさらに冷やし、半地下の寝室に導引。上方の熱気はバタフライ形の屋根から効率よく逃がします。
（設計：二瓶歩＋山田浩幸／チーム・ローエナジーハウス・プロジェクト）

図8 窓から多くの熱が出入りする

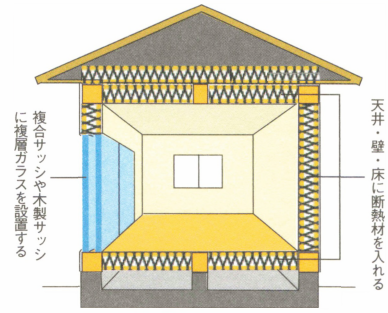


冬の暖房時には48%もの熱が、窓から逃げていく。

夏の昼間の冷房時には71%もの熱が、窓から侵入している。

出典：日本建材産業協会省エネルギー建材普及促進センター「21世紀の住宅には、開口部の断熱を…！」より、平成4年省エネ基準で建てた住宅モデルにおける例

図7 外気を遮断して気密・断熱性を高める



建物の断熱性を高めよう

屋根や外壁・床下など外部と接する部分に断熱材を入れます（図7）。施工方法は構造体の間に充填する内断熱と、そっくり断熱材を覆う外断熱があります。断熱材を切れ目なく入れられるという点で外断熱のほうが効果が高いといわれますが、素材や厚み、また施工の精度によっても大きく異なります。

夏場、屋根の表面温度は70℃にも達するので、断熱だけでなく遮熱も重要です。遮熱対策が施された断熱材や、屋根に遮熱塗料を塗るという方法があります。赤外線を反射して表面温度が上がるのを防ぐことができます。

屋上緑化も断熱・遮熱効果があるので省エネ性はアップします（写真2）。

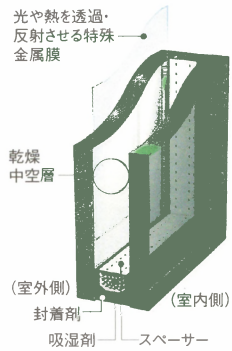
気密・断熱性の高い窓を設置しよう

窓は熱が逃げやすいので（図8）断熱は必須です。ガラスとサッシの両方から考えます。

2枚のガラスの間に空気層を設けた複層ガラスは、一般的な中空層6㎜のもので単板ガラスの約2倍、12㎜のものは約2.5倍の断熱性があります。「エコガラス」の通称をもつLow-E複層ガラス（図9）は1枚の中空層側に熱放射を遮断する特殊金属膜をコーティングされ、約3～4倍の省エネ効果をもちます。エコガラスには断熱性が高いものと遮熱性が高いものがあり、南面は庇などで日射を遮ることができるので断熱性の高いものを。日射の角度が低いため庇などで遮りにくい東面と西面は遮熱性の高いものが適します。

サッシは外気温の影響を受けにくい樹脂を室内側に用いた複合サッシや木製サッシ、木製建具が断熱性に優れています（写真3）。また、アルミフレームの部材寸法を小さくして、断熱性の高いガラスの面積を増やした、フレームがスリムなサッシはデザイン的にも優れています。

図9 遮熱・断熱性能の高いガラス



熱放射を遮断する特殊金属膜をコーティングした複層ガラス。夏は日射熱の流入を防ぎ、冬は暖房輻射熱の流出を防いでくれるので年間を通して省エネ・節電を実現。紫外線も大幅にカットし、お肌や家具も守ります。「Low-E高遮熱断熱ガラス サンバランス」（AGC旭硝子）

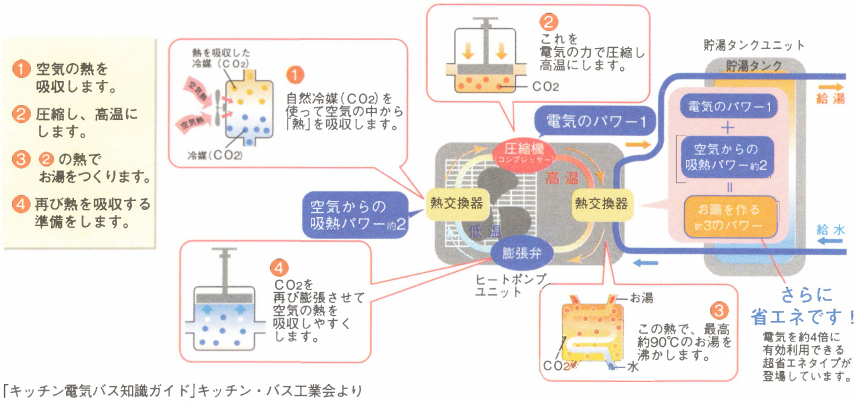
写真2 省エネに大きな効果をもたらす屋上緑化

花壇や菜園、フジのパーゴラを設けた屋上庭園です。夏、直射日光の当たる屋根面は70～80℃にもなりますが、屋上緑化を行うと、冷房効率をアップさせる省エネ効果が得られます。また、緑化により、ヒートアイランドの防止やCO_2の削減効果も期待できます。（設計：村田淳／村田淳建築研究室）

写真3 開口部を2重の建具で断熱

中庭に面したガラスは複層のはめ殺し窓です。開口部は断熱性のある木製建具を設置しています。また、中庭に出る開口部の内外両側に、木製の引き戸を設置しています。（設計：長坂大／Méga）

図11 高効率な省エネルギー給湯機「エコキュート」の仕組み



「キッチン電気バス知識ガイド」キッチン・バス工業会より

図10 省エネ性能がわかる統一省エネラベル

省エネラベル
省エネ基準達成率・エネルギー消費効率などを表示しています
年間の目安電気料金

多段階評価制度

●市販されている製品［エアコン、冷蔵庫、テレビ、電気便座、蛍光灯器具（家庭用）］を省エネルギー性能の高い順に５つ星から１つ星までの５段階で評価しています。
●トップランナー基準を達成しているものがいくつの星以上であるかを明確にするため、星の下に矢印でトップランナー基準達成・未達成の位置を明示しています。

省エネ設備で光熱費を下げよう

①省エネ家電で節約

消費電力が10年前の半分という家電は少なくないので、新しい機器を使うほどランニングコストは安くなります。選ぶ目安となるのが「省エネラベル」。資源エネルギー庁が定めた目標値に対して、どれだけの省エネ基準を達成しているかが％で明示されています。家庭でもっとも電力を消費するのは冷蔵庫、テレビ、エアコンや照明などです。これらは、わかりやすい５段階評価による「統一省エネラベル」（図10）をチェックしてから選ぶようにしましょう。

②給湯設備で節約

家庭で消費するエネルギーの約30％を占める給湯は高効率給湯機器がおすすめです。ガス式なら、２００℃にもなる廃熱を再利用する熱効率95％の「エコジョーズ」。電気式なら、空気中の熱を集めてお湯をつくる「エコキュート」（図11）。投入する電気エネルギーの３倍以上の熱を生み出すほどエネルギー消費効率（ＣＯＰ）に優れています。

③換気設備で節約

換気のため、冷房や暖房で快適な室温になった空気を屋外に逃がしてしまうのはもったいないことです。熱交換型の換気扇なら、外に出す空気の熱と中に入れる空気の熱を換気装置の中で交換し、室温に近づけて取り入れます。また、温度センサー付きの換気扇は効率のよい運転が可能です（写真４）。

換気で生じる熱損失を減らす方法として、温度が安定している床下を経由させて外気を取り込むと、室内に夏は涼しく、冬は暖かい空気を送ることができます。

④照明で節約

ＬＥＤ電球は、白熱電球と比べて、消費電力は８分の１程度で、しかも寿命は約40倍と、節電にも省資源にも貢献してくれます（図12）。ペンダントやシーリングライト、ブラケットなどの照明器具もＬＥＤを使用するものが増えてきています。リモコンで必要な光色と明るさを切り替え、白熱灯のような温かみのあるやわらかな明るさの光で夕食をとり、昼間の太陽光のようなさわやかな印象の白く明るい光で朝食や勉強をするといったことも可能です。

吹き抜けの照明など高いところにあり、取り替えが面倒なケースにも適しています。

写真4 空調ダクトの役目を担う木仕上げの梁兼収納ロフト

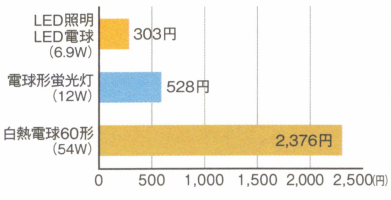
天井にかかる木仕上げの梁兼収納ロフトは、夏場の熱気を排気する空調ダクトです。無柱のLDK空間を実現するとともに、温度センサー付きの換気扇も備え、快適な室内環境をつくります。（設計：山縣洋／山縣洋建築設計事務所）

写真5 省エネと美しさが両立するLED照明

明かりの表情は部屋の印象を大きく左右しますので、省エネであるとともに、やさしい明かり、美しい器具であることが大切です。（「住宅用ＬＥＤ照明器具／ＬＥＤシャンデリア・ＬＥＤペンダントライト」東芝ライテック）

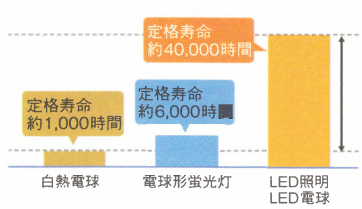
図12 省エネで寿命が長いLED

年間電気代の比較



年間2000時間点灯すると仮定し、電力料金の単価を22円／kWhで計算したときの年間の電気代の比較です。

定格寿命比較



白熱電球、電球形蛍光灯の寿命は、ほぼ下限と考えられる数字です。定格寿命は使用条件、性能などによって異なります。

自家発電を行おう

省エネに加え、エネルギーを生み出す創エネ対策を施すと、さらなるエコノミー＆エコロジーをかなえられます。しかも、発電した電気を使い、余った場合は、電力会社に買い取ってもらえるので、光熱費ゼロどころか、プラスも夢ではありません。機器の導入には国や自治体の補助金制度や減税など有利な制度を利用すると、経済的メリットはさらに大きくなります（図13）。

①クリーンで無尽蔵な太陽光で電気をつくる太陽光発電システム（図14・15）

太陽電池モジュールの設置条件や電気の使い方により異なりますが、一般に5kW程度の容量を設置すると、家庭で使用する電気の大半をまかなうことができます。しかも、エネルギーをつくるのに地球温暖化の原因となるCO_2の排出もゼロです。

②水素と酸素の化学反応で電気をつくるエネファーム

エネファームは、都市ガスやLPガスから水素を取り出し、空気中の酸素と化学反応させて電気をつくります（図16）。その発電時の熱を給湯や暖房に利用するため、無駄がありません（図17）。

③ガスエンジンで電気をつくるエコウィル

エネファームと同じ、ひとつのエネルギーから複数のエネルギーをつくるコージェネレーションシステムです。ガスエンジンで電気をつくり、そのときに出る熱でお湯を沸かしたり、床暖房に利用したりします。

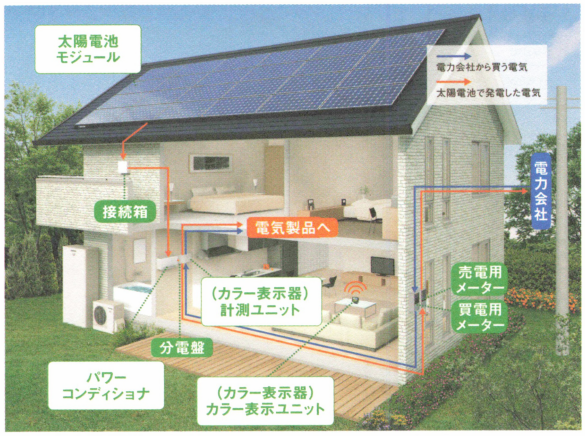
④2つの発電システムを組み合わせるダブル発電

太陽光発電システムとガスからエネルギーをつくるエネファームやエコウィルを組み合わせるダブル発電にすると、売電量をさらに増やすことができます。

図13 再生可能エネルギーの固定価格買取制度

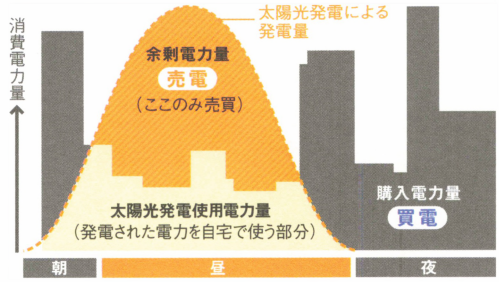
電　　源：太陽光
調達区分：10kW未満（余剰買取）
調達価格：37円／kWh（平成26年度の価格）
※ダブル発電（自家発電設備等併設）の場合は30円／kWh
調達期間：10年間

図14 太陽光発電システムの仕組み



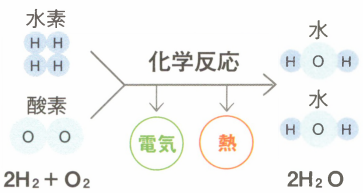
太陽電池モジュールで発電した電気は、接続箱を介してパワーコンディショナに送られ、直流から交流へ変換。分電盤によって電気製品へ通電される。発電状況は表示ユニットで見ることができます。（「太陽光発電システム」東芝）

図15 太陽光発電による売電のイメージ



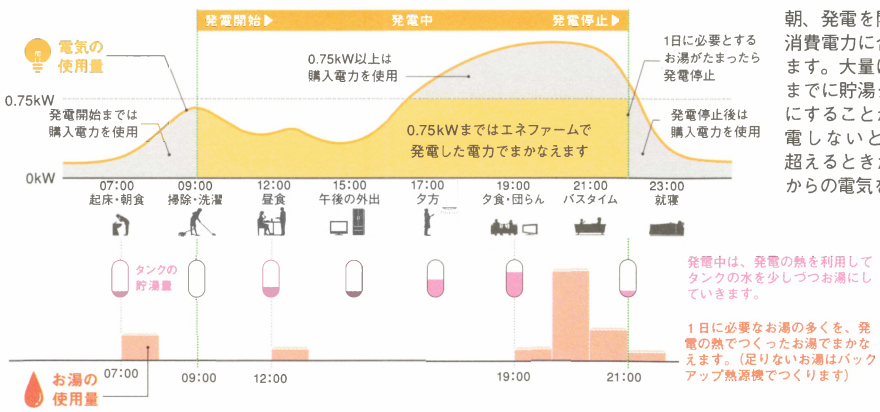
家庭での一般的な電力消費のパターンと、太陽光発電での発電量の関係から「売電」と「買電」が発生します。昼間、太陽光発電で発電した電力のうち、使用しなかった部分が売電されます。

図16 ガスから電気とお湯をつくる「エネファーム」の仕組み

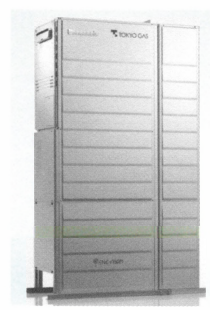


ガスから取り出した水素と空気中の酸素を化学反応させて電気をつくります。発電時の熱は給湯、暖房に利用できます。

図17 発電しながら給湯・暖房も行う家庭用燃料電池「エネファーム」



朝、発電を開始し、昼間は消費電力に合わせて発電します。大量にお湯を使う夜までに貯湯タンクを満タンにすることができます。発電しないときや0.75kWを超えるときだけ、電力会社からの電気を使用します。



従来は分離設置だけでしたが、燃料電池ユニットと貯湯ユニットの隣接設置が可能になって、設置スペースの場所をとらなくなりました。（「エネファーム」東京ガス）

地震に強い住宅

震災に学んで向上してきた耐震性

過去の大地震に学ぼう

わが国は、これまで幾度もの大地震に見舞われ、そのたびに建築基準法を改正して建物の耐震性を高めてきました。なかでも1981年の改正(新耐震設計法)は、壁の量を1950年規定のほぼ2倍に強化するという耐震性能を大幅に高めるもので、大きな転換期となっています(図1)。関東大震災以来の多くの犠牲者を出した1995年の阪神・淡路大震災では、倒壊した住宅の9割が1981年より前の建物だったことが報告されています。

そして、その阪神・淡路大震災の木造住宅の被害状況からも、さらなる見直しが行われ、2000年の改正では、地震で柱が土台から外れて建物が倒壊することを防止する、ホールダウン金物(基礎に埋めたボルトで柱を留める)が義務化になりました。こうして、わが国の木造住宅の耐震性が向上してきたのです。

巨大地震に備えよう

しかし、建築基準法を満たせば、地震の被害をまぬかれるということではありません。

建築基準法が目標としているのは、数十年に1回は起こる可能性がある大きさの地震に対しては、損傷防止(大規模な修復工事が必要になる損傷が生じない)、そして、数百年に1回は起こる可能性がある大きさの地震に対しては、倒壊などを防止(損傷は受けても、人命が損なわれるような壊れ方はしない)することです。つまり、巨大地震が発生した場合、住宅は損傷し、住めなくなる可能性があるのです。

より高い安全性を求める場合、目安となるのが住宅性能表示制度の耐震等級(図2)です。建築基準法レベルの住宅が倒壊する場合でも、その1.5倍の強さがある耐震等級3の住宅なら軽微な損傷ですむとされています。

図1 大地震と建築法規改正の歴史

1920年	市街地建築物法施行(最初の建築法規／耐震規定は未整備)
1923年	関東大震災　M7.9　家屋約10万9000棟全壊、死者約10万5000人
1924年	市街地建築物法改正(耐震規定を追加)
1948年	福井地震　M7.1　都市直下型地震
1950年	建築基準法制定 (床面積に応じた壁量規定[筋かいを入れる]／市街地建築物法廃止)
1959年	建築基準法改正(防火規定強化／壁量規定強化)
1964年	新潟地震　M7.5　地盤液状化被害
1968年	十勝沖地震　M7.9　RC柱せん断破壊被害
1971年	建築基準法施行令改正 (RC柱せん断補強規定強化／木造住宅の基礎の布基礎化)
1978年	宮城県沖地震　M7.4　窓ガラス被害
1981年	**建築基準法施行令改正「新耐震設計法(壁量を1950年規定のほぼ2倍に強化)」**
1993年	北海道南西沖地震　M7.8　津波被害
1995年	阪神・淡路大震災　M7.3　家屋約10万5000棟全壊、死者6432人、木造住宅の被害大
1995年	建築基準法改正(接合金物奨励)
2000年	鳥取県西部地震　M7.3　液状化被害
2000年	建築基準法改正(構造材の継手仕口規定／ホールダウン金物の使用)
2001年	芸予地震　M6.7
2004年	新潟県中越地震　M6.8　ライフラインの被害
2004年	建築基準法の改正(既存不適格建物の段階的改修可)
2007年	新潟県中越沖地震　M6.8
2011年	東日本大震災　M9.0 津波被害甚大

図2 住宅性能表示制度を目安にしよう

耐震性能のチェック項目	
壁量	等級によって必要壁量を想定
壁の配置	壁の配置に偏りがないよう、重心と剛心のずれ(偏心)の範囲を想定
床倍率	床の形状や建物の階数、必要壁量に応じて床や屋根の硬さを規定
接合部	耐力壁を構成する柱や筋かいの接合部の仕様を、かかる力の条件に応じて規定
基礎	家の構造や積雪条件、地盤などに応じて基礎の種別や寸法、配筋量などを規定
横架材	屋根の重さや積雪条件に対して十分な強さかチェック。モジュールや使用材で寸法も想定

住宅性能表示制度を利用すると自分が建てる家の耐震性を、客観的に知ることができます。耐震等級は3段階に分かれ等級が高いほど性能が高くなります。利用する場合は、設計段階で依頼先に伝えます。評価手数料がかかるが、設計書ができた段階で指定機関に申請すると、工事から完成までに4階の現場審査を経て「建設評価書」が交付されます。

地震に強い住宅のつくり方

巨大地震に負けない住宅にするためには、まず、地盤と基礎を強くすること。そして、地震の揺れの力に対抗する耐震性を高めるとともに、揺れを軽減する制震・免震などの新技術を組み込むことが望まれます。

地盤と基礎を強くしよう

①地盤調査を行う

建物をいくら頑丈につくっても、地盤がそれを支えられなければ意味がありません。軟弱地盤の対策を施さず新築し、不同沈下を引き起こしているケースも少なくないのです。さらに地震が発生すると、軟弱地盤は固い地盤に比べて振れが大きくなるため、被害は甚大になります。

たとえ隣地の地盤が良好でも、また建て替えであっても、確かなことを知るには地盤調査を行うことがいちばん。地盤調査は、木造住宅を建てる場合、5～10万円程度でできる簡易的なスウェーデン式サウンディング試験(図3)が一般的ですが、荷重の多い鉄筋コンクリート造や重量鉄骨造の場合は、高額なボーリング調査が必要になることもあります。

②やや軟弱な場合は基礎の形状で対応する

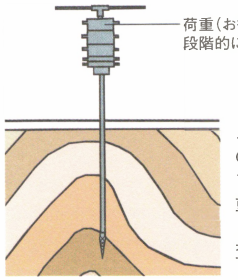
地盤調査の結果、1㎡当たり5トン以上まで耐えられる地耐力があると診断された良好地盤では、標準の布基礎を用いますが、3トン以上5トン未満のやや軟弱な地盤の場合は、基礎のベース幅を広げて接地面を増やします(図4上)。通常400～500㎜のところ500～1000㎜にして荷重を分散すると、沈下を小さくすることができます。

地耐力が1㎡当たり3トン程度しかない場合は軟弱地盤ですので、床下全面にコンクリートを打つベタ基礎にして、不同沈下を均等化させる必要があります(図4下)。

③超軟弱な場合は表層改良や柱状改良を行う

地耐力が1㎡当たり2トン以下の超軟弱と診断された場合は地盤補強工事を行います。軟弱な地層が浅く2m以内だったら表層の土壌を固化する方法(図5左)。2～8mだったら良好な地層(支持層)までコンクリート柱を立てる柱状改良(図5中)、もっと深い場合は鋼管杭を打ち込み、基礎と連結させ、建物の荷重を支えます(図5右)。これらの工事費は面積や深さ、方法によってさまざまですが、数百万円と高額になる場合もあります。

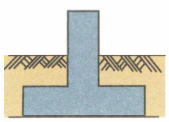
図3 スウェーデン式サウンディング試験



スクリューポイント付きの鉄の棒を地面に垂直に回転させてねじこみます。その際の荷重と回転数から地盤を測定します。費用が安いが、簡易調査のため地層の正確な確認はとりにくいです。

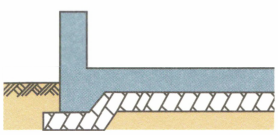
図4 基礎の軟弱地盤対策

布基礎



主要な壁の下に逆T字型の鉄筋コンクリートを施工する布基礎です。フーチング(底面)の幅を広げ、厚くして地面から深く施工することで対応します。

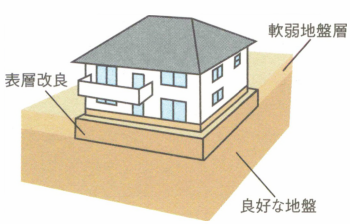
ベタ基礎



床下となる部分すべてを鉄筋コンクリートで施工するベタ基礎です。底面全体で建物を支えます。

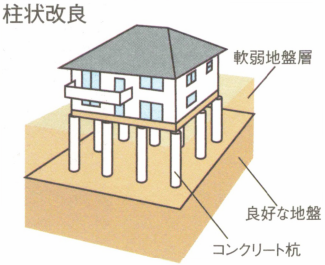
図5 軟弱地盤の改良方法

軟弱地盤が浅い場合は
表層改良



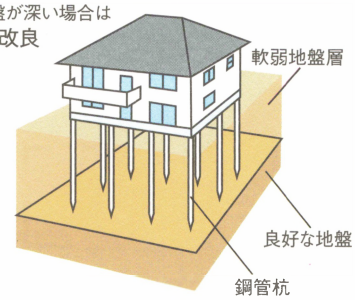
軟弱地盤の層が浅い場合(地表から2m未満)は、セメント系固化材を土壌に混ぜて地盤を固めます。

軟弱地盤が2～8mの場合は
柱状改良



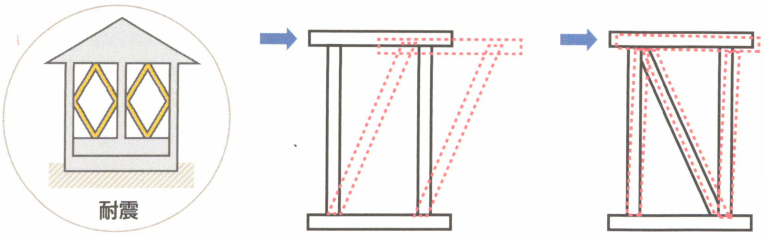
表層改良ができない敷地や軟弱地盤が深い場合(地表から2～8m)、良好な地盤までコンクリート杭を設け、基礎と連結させます。

軟弱地盤が深い場合は
鋼管杭改良



支持層までの距離が長い場合や、地盤の硬さが敷地内で不均一な場合には、鋼製の杭を良好な地盤まで打ち込み、基礎を支えます。

図6 横からの力に抵抗する耐震の仕組み



耐力壁(筋かいなど)がないと、地震力によって大きく変形します。

耐力壁(筋かいなど)は、地震力によって柱梁が倒れるのを防ぎます。

耐震の仕組みで住宅を強くしよう

①耐力壁を設ける

2011年の東日本大震災はゆっくり長く揺れる長周期的な海溝型地震、1995年の阪神・淡路大震災は短時間ながら強烈で破壊的な揺れを生じた直下型地震ですが、どちらも地盤の振動によって、建物に横からの力がかかりました。これに抵抗するための耐震の仕組みは、建物の構造・工法によって異なります。

木造軸組構法は筋かいを入れた耐力壁(図6)と、材と材の接合部緊結がポイントになります。ツーバイフォー工法はすべての壁が耐力壁となり、鉄骨造は強度と伸縮性を備えた鋼材と接合部の緊結、鉄筋コンクリート造は「引っ張る力」に強い鉄筋と「圧縮力」に強いコンクリートの構造体により、耐震性を発揮します。

その耐力壁の量は、屋根材や住宅の階数によって異なり、建築基準法に定められています。軟弱地盤の場合はその1.5倍が必要になります(図7)。1階は2階を支えるため、より多くの壁が必要ですが、最近はLDKを大きなワンルームにしてテラスとつなげるなど、壁の量が少なくなりがちです。LDKを2階に配置するなどの設計が望まれます。また、室内のデザインと調和するブレースを設置するのも方法です(写真1)。

②耐力壁をバランスよく配置する

耐力壁が設けられていても偏って配置されていると、役目を十分に果たすことはできません(図8)。

たとえば、北側は壁が多いですが、南側は窓が並ぶプランは、地震時に耐力壁のな

図7 建築基準法で規定している木造住宅の壁の量

(床面積当たりcm/㎡)

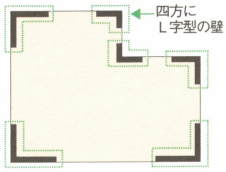
	平屋建て	2階建て	3階建て
金属板、石綿ストレートなどの軽い屋根	11	15 29	18 34 46
瓦などの重い屋根	15	21 33	24 39 50

建物が重いほど地震の揺れ幅が大きくなるため、2階建て住宅より3階建て住宅のほうが、同じ1階でも壁の量が必要になります。また、屋根が重い場合、重心が高く不安定になるため、同じ2階建て住宅でも屋根が重い方が壁の量は多く必要になります。

図8 安全な壁配置と危険な壁配置

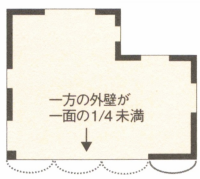
同じ壁の量でも、配置の仕方で安全性は異なります。

安全な形



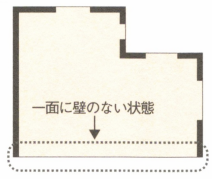
四隅にL字型に壁があり、四方にほぼ同量の壁があります。

危険な形



壁の量が全体の1/4に満たない面があるとそこに荷重が集中し危険です。

非常に危険な形



腰壁や柱だけで一面に耐力壁がまったくない状態は非常に危険です。

写真1 細いブレースで耐震性を確保

横への広がり、縦への伸びやかさのある大きなLDKです。階段室との間仕切りである透明ガラスの手前と、吹き抜けの窓の手前に細いブレースを設置し、空間の美しさを損なうことなく、耐震性を可能としています。(設計:柏木学+柏木穂波/カシワギ・スイ・アソシエイツ)

図9 基礎と土台と柱を緊結

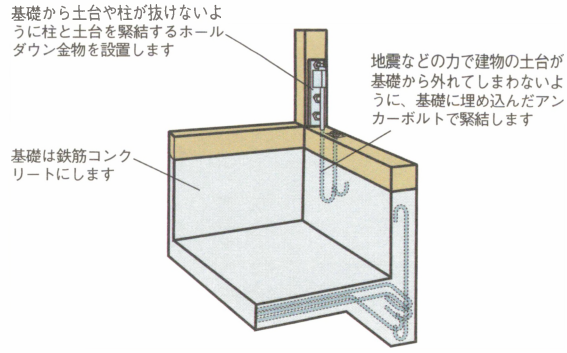
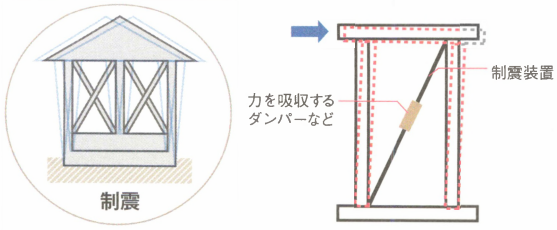
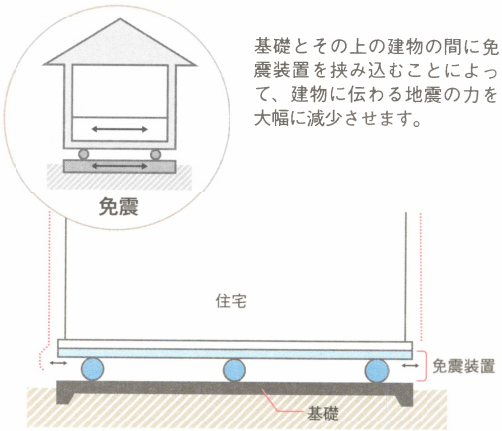


図10 地震の力を吸収する制震の仕組み



制震装置は、壁を変形させる力を摩擦などによって吸収し小さくすることで、揺れを減衰させます。

図11 地震の力を建物に伝えない免震の仕組み



基礎とその上の建物の間に免震装置を挟み込むことによって、建物に伝わる地震の力を大幅に減少させます。

い南側に荷重が集中し、支えきれなくなってしまいます。建物全体にバランスよく配置され、1階と2階の耐力壁が上下同じ位置にあれば、強度はより安定します。

基礎と土台と柱を緊結する接合も重要です。木造軸組構法の場合、筋かいをプレートでしっかり接合し、ボルトや釘できちんと止めます(図9)。

制震の仕組みを取り入れよう

地震の横からの力に抵抗する耐震の仕組みに加え、制震の仕組みを取り入れると、より高い安全性が確保できます。

制震の仕組みは、壁の中などに、揺れを吸収するダンパーなどの制震装置を取り付けることで、振動を制御するというもの。この技術は高層ビルの風揺れ対策として開発されたもので、とくに2階以上の地震の揺れを軽減する効果があります(図10)。

耐震のみの住宅と比較すると、装置の性能や施工条件で左右されますが、揺れは3分の1程度になります。

免震の仕組みを取り入れよう

制震の仕組み以上に揺れを軽減する効果が高いのが免震。耐震のみの住宅より、揺れが5分の1～10分の1になるのです。

仕組みは、基礎とその上の建物の間に挟んだ免震装置が地震の揺れを吸収して、上の建物に伝えないようにするというもの(図11)。建物の倒壊だけでなく、阪神・淡路大震災で多かった家具転倒による圧迫死を防ぐことができます。ただし、住宅の規模にもよりますが、数百万程度と高額な費用がかかります。

また、軟弱地盤の敷地、建物が水平に動くだけの距離がとれない狭小敷地や、地下室を設置する場合などは、免震装置を取り入れることができません。

二次災害を防ごう

家具の転倒、窓ガラスの飛散などによる二次災害を引き起こさないようにする対策も重要です(写真2)。

家具は置き家具はやめて造り付けにし、振動を感知すると自動的にロックがかかるようにします。窓には強化ガラスや飛散しにくい合わせガラスを用いると、破片でケガをする危険が少なくなります。大型テレビにも倒れないようにする対策が必要です。

大地震後に、停電になっていた電気が復旧し、火災を引き起こすケースがあります。地震を感知すると電気を遮断する機能付きの分電盤や、自動停止機能付きの調理や暖房機器を設置するとよいでしょう。

写真2 安心と美しさをもたらす造り付け家具

(右)正面の大きな扉の造り付け収納は、リン酸処理のスチール板の床や漆の壁板が新しい和の姿を醸す和室に似合っています。
(左)ダイニングの収納家具は取っ手がないため壁のように見えます。上部にはエアコンも収納。家具を造り付けることにより、空間がすっきりするとともに、地震で家具が転倒し二次災害を招くという危険を防ぐことができます。(設計:竹内巌／ハル・アーキテクツ一級建築士事務所)

協力建築家リスト

本誌に協力してくださった建築家の連絡先を紹介します。
掲載頁を読んで、「こんな家に住みたい」「この建築家の話を聞いてみたい」と関心をもったら、ぜひ連絡をしてみてください。

郡裕美＋遠藤敏也
スタジオ宙

東京都武蔵野市吉祥寺本町1-27-3-701
tel：0422-20-5071　fax：0422-20-5072
URL：http://www.studio-myu.com
■掲載頁　077 ⑦　081 ②

駒田剛司＋駒田由香
駒田建築設計事務所

東京都江戸川区西葛西7-29-10
西葛西apartments#401
tel：03-5679-1045　fax：03-5679-1046
URL：http://www.komada-archi.info
■掲載頁　079 ⑤

佐藤哲也+布施木綿子
佐藤・布施建築事務所

東京都武蔵野市御殿山1-7-12-601
tel：0422-48-2470　fax：0422-48-2471
URL：http://homepage2.nifty.com/satofuse-arch
■掲載ページ　050

荘司毅
荘司建築設計室

東京都大田区田園調布南18-6
TCRE田園調布南1F
tel：03-6715-2455　fax：03-6715-2456
URL：http://www.t-shoji.net
■掲載頁　043　052　065　083 ③　114 ①③

庄司寛
庄司寛建築設計事務所 LLC

東京都渋谷区道玄坂2-15-1-1316
tel：03-3770-3557　fax：03-3770-3557
URL：http://www.shoji-design.com
■掲載ページ　022　051　074 ②

杉浦英一
杉浦英一建築設計事務所

東京都中央区銀座1-28-16 杉浦ビル2F
tel：03-3562-0309　fax：03-3562-0204
URL：http://www.sugiura-arch.co.jp
■掲載ページ　063　067　070 ③　113 ③

杉浦伝宗
アーツ&クラフツ建築研究所

東京都港区北青山2-12-23　Uビル302
tel：03-3402-5315　fax：03-3402-5316
URL：http://arts-crafts.jp/
■掲載ページ　014

田井幹夫
アーキテクトカフェ・田井幹夫建築設計事務所

東京都中央区銀座3-14-8 松宏ビル501
tel：03-3545-4844　fax：03-3545-4845
URL：http://www.architect-cafe.com/
■掲載ページ　018

高野保光
遊空間設計室

東京都杉並区下井草1-23-7
tel：03-3301-7205　fax：03-3301-7265
URL：http://www.u-kuukan.co.jp
■掲載ページ　006　079 ⑦　087 ①②
088 ①　109

竹内巌
ハル・アーキテクツ一級建築士事務所

東京都港区南青山5-6-3　メゾンブランシュII 2F A
tel：03-3499-0772　fax：03-3499-0802
URL：http://www.halarchitects.com/
■掲載ページ　077 ②　120　129

石川敬子
FILE（ファイル）

東京都目黒区中町1-6-12 1階
tel：03-3716-9111　fax：03-3716-9117
URL：http://www.file-g.com
■掲載頁　072 ③

伊藤博之
伊藤博之建築設計事務所

東京都新宿区荒木町14　OFDA
tel：03-6273-2018　fax：03-3358-4304
URL：http://www.ofda.jp
■掲載頁　070 ④

伊礼智
伊礼智設計室

東京都豊島区目白3-20-24
tel：03-3565-7344　fax：03-3565-7344
URL：http://irei.exblog.jp
■掲載頁　081 ③　114 ⑦　115 ①

植本俊介
植本計画デザイン

東京都渋谷区千駄ヶ谷5-6-7 トーエイハイツ3G
tel：03-3355-5075　fax：03-3355-9515
URL：http://www.uemot.com
■掲載頁　044　113 ②　114 ④

落合雄二
U設計室

東京都世田谷区北沢2-39-6 COS下北沢 201
tel：03-3467-6213　fax：03-3467-6214
URL：www.u-sekkeishitsu.com/
■掲載頁　086 ①

柏木学＋柏木穂波
カシワギ・スイ・アソシエイツ

東京都調布市多摩川3-73-1-301
tel：042-489-1363　fax：042-489-2163
URL：http://www.kashiwagi-sui.jp
■掲載頁　044　046　048　059　070 ①
077 ⑤　078 ④　079 ④　082 ③　085 ③
086 ③　114 ⑤　128

川口通正
川口通正建築研究所

東京都文京区小石川1-6-1 春日スカイハイツ801
tel：03-3815-9954　fax：03-3815-3573
URL：http://www.wako-car.co.jp/michimasa/
■掲載頁　084 ②

川畑昌弘
川畑昌弘設計工房

京都市中京区蛸薬師通堺町西入雁金町373
みよいビル301
tel：075-746-2201　fax：075-746-2202
URL：http://www.expansion.jp/
■掲載頁　042　083 ④　115 ④

岸本和彦
acaa

神奈川県茅ヶ崎市中海岸4-15-40-403
tel：0467-57-2232　fax：0467-57-2129
URL：http://www.ac-aa.com
■掲載頁　010　049　071 ②　115 ⑤⑥

小泉一斉＋千葉万由子
Smart Running一級建築士事務所

千葉県千葉市中央区新宿2-12-1 新宿レジデンス203
tel：043-375-1024　fax：043-375-1024
URL：http://www.smart-running.net
■掲載頁　070 ②

明野岳司＋明野美佐子
明野設計室

神奈川県川崎市麻生区王禅寺西1-14-4
tel：044-952-9559　fax：044-952-9559
URL：http://www16.ocn.ne.jp/~tmb-hp/
■掲載頁　083 ②

芦沢啓治
芦沢啓治建築設計事務所

東京都文京区小石川2-17-15
tel：03-5689-5597　fax：03-5689-5598
URL：http://www.keijidesign.com
■掲載頁　079 ⑫

荒木毅
荒木毅建築事務所

東京都杉並区阿佐谷南1-16-9 坂井ビル4階
tel：03-3318-2671　fax：03-3318-2672
URL：http://www.t-araki.co.jp/
■掲載頁　116 ④

安藤和浩＋田野恵利
アンドウ・アトリエ

埼玉県和光市中央2-4-3-405
tel：048-463-9132　fax：048-463-9132
URL：http://www8.ocn.ne.jp/~aaando1
■掲載頁　066　073 ④　078 ①　086 ②

安藤毅
エアスケープ建築設計事務所

東京都港区白金台2-23-2 白金台フラッツB101
tel：03-5422-8946　fax：03-5422-8947
URL：www.airscape.cc
■掲載頁　075 ④　077 ⑥

飯塚豊
i+i 設計事務所

東京都新宿区西新宿4-32-4
ハイネスフロフティ709
tel：03-6276-7636　fax：03-6276-7637
URL：http://iplusi.exblog.jp
■掲載頁　078 ③　085 ④

石井秀樹
石井秀樹建築設計事務所

東京都渋谷区広尾5-23-5-201
tel：03-5422-9173　fax：03-5422-9174
URL：http://www.isi-arch.com
■掲載頁　073 ③　081 ①

森清敏＋川村奈津子
MDS一級建築士事務所

東京都港区南青山5-4-35 #907
tel：03-5468-0825　fax：03-5468-0826
URL：http://www.mds-arch.com
■掲載頁　076 ④ ⑤　079 ⑩

安井正
クラフトサイエンス

〈京都オフィス〉
京都府京都市東山区大和大路通四条下る四丁目小松町570−23
tel：075-741-8808　fax：050-3156-3769
〈東京オフィス〉
東京都葛飾区東立石4-39-11-1F
tel：03-5698-8387　fax：050-3156-3769
URL：http://www.craftscience.jp/
■掲載頁　050　072 ①　084 ④　088 ②　115 ③

山縣洋
山縣洋建築設計事務所

神奈川県川崎市多摩区三田1-26-28
ニューウェル生田ビル302
tel：044-931-5737　fax：044-931-5738
URL：http://www5d.biglobe.ne.jp/~yoy/
■掲載頁　053　060　064　124

山田悦子
アトリエ エツコ 一級建築士事務所

東京都杉並区和泉4-47-15 平澤ビル4F
tel：03-6795-8225　fax：03-6795-8224
URL：http://www.a-etsuko.jp
■掲載頁　079 ⑥

山中祐一郎
S.O.Y.建築環境研究所

東京都文京区関口1-35-17 山水ビル402
tel：03-3207-6507　fax：03-3207-6508
URL：http://www.soylabo.net/
■掲載頁　062　074 ④　075 ②　079 ①　083 ①　113 ⑤

横堀健一＋コマタトモコ
横堀建築設計事務所

東京都港区南青山7-9-15
tel：03-5774-1347　fax：03-5774-1348
URL：http://www.yokobori-aa.jp
■掲載頁　047　055　076 ①　082 ②　114 ②

吉田豊
吉田豊建築設計事務所

広島県広島市南区比治山本町1-27
tel：082-263-0553　fax：082-567-6812
URL：http://yy-aaa.com
■掲載頁　051

若松均
若松均建築設計事務所

東京都世田谷区深沢7-16-3-101
tel：03-5706-0531　fax：03-5706-0537
URL：http://www.hwaa.jp
■掲載頁　045　054　071 ④

渡邊謙一郎
スタンダードトレード

東京都世田谷区玉堤2-9-7
tel：03-5758-6821
URL：http://www.standard-trade.co.jp
■掲載頁　076 ③

二瓶渉＋山田浩幸
チーム・ローエナジーハウス・プロジェクト

東京都世田谷区代田6-6-8-501
tel：03-5790-9920　fax：03-5790-9921
URL：http://www.team-lowenergy.net/
■掲載頁　089 ③　122

根來宏典
根來宏典建築研究所

東京都渋谷区富ケ丘2-15-1
ヴィーナ・パルテール1205
tel：03-5454-2279　fax：03-5790-9077
URL：http://www.negoro-arch.com/
■掲載頁　046　074 ①　085 ①　087 ③ ④ ⑤

半谷仁子
APS設計室

東京都世田谷区下馬1-39-16　れもんの木1F
tel：03-5430-3131　fax：03-5430-3160
■掲載頁　072 ④

橋本健二
橋本健二建築設計事務所

大阪府茨木市春日3-13-9
tel：072-623-6767　fax：072-623-6795
URL：http://www.kenjihashimoto.com/
■掲載頁　071 ⑤　076 ②　077 ⑧　079 ⑧ ⑨　089 ④

彦根明
彦根建築設計事務所

東京都世田谷区成城7-5-3
tel：03-5429-0333　fax：03-5429-0335
URL：http://www.a-h-architects.com
■掲載頁　054　061

彦根アンドレア
彦根建築設計事務所

東京都世田谷区成城7-5-3
tel：03-5429-0333　fax：03-5429-0335
URL：http://www.a-h-architects.com
■掲載頁　072 ②　077 ①　079 ⑪　113 ④

廣部剛司
廣部剛司建築研究所

神奈川県川崎市高津区諏訪1-13-2 広佐ビル2F
tel：044-833-9798
URL：http://www.hirobe.net
■掲載頁　045　078 ⑤　084 ③　116 ③

ホイ ディーノ キム
イグアナボイス建築設計事務所

神奈川県三浦郡葉山町長柄1311-1
tel：046-875-9042　fax：046-875-9055
URL：www.iguana-voice.com
■掲載頁　078 ⑥

村田淳
村田淳建築研究室

東京都渋谷区神宮前2-2-39 外苑ハウス127
tel：03-3408-7892　fax：03-3404-5077
URL：http://murata-associates.co.jp
■掲載頁　049　053　055　058　061　082 ①　085 ②　089 ①　116 ② ⑤　122　123

田邉恵一
田辺計画工房

東京都目黒区鷹番2-16-12 3F
tel：03-5768-2878　fax：03-5768-2868
URL：http://www.td-atelier.co.jp/
■掲載頁　071 ③　078 ②　089 ②　114 ⑥　115 ⑦

谷尻誠
サポーズデザインオフィス

〈head office〉広島市中区舟入本町15-1
tel：082-961-3000　fax：082-961-3001
〈tokyo office〉東京都渋谷区富ヶ谷1-21-8-403
tel：03-6416-8581　fax：03-6416-8581
URL：http://www.suppose.jp/
■掲載頁　079 ②

土田拓也
no.555一級建築士事務所

神奈川県横浜市中区山手町26
TOYO BUSSAN gatehouse
tel：045-567-7179　fax：045-567-7179
URL：http://www.number555.com/
■掲載頁　075 ③

冨永謙
冨永謙建築設計事務所

東京都目黒区中目黒1-3-5 目黒プリンスコーポ403
tel：03-5942-5681　fax：03-5942-5682
URL：http://www.tominaga-a.com
■掲載頁　057

豊田健太郎
豊田建築設計室

江戸川区西小岩3-15-7
tel：03-6808-7522　fax：03-6808-7523
URL：http://toyodadesign.com/
■掲載頁　077 ④　113 ①　116 ①

中尾英己
中尾英己建築設計事務所

東京都千代田区神田神保町3-4-29
九段下SSTビル5F
tel：03-5216-3306　fax：03-5216-3307
URL：http://www.nakao-architect.co.jp
■掲載頁　043　073 ①

長坂大
Méga

京都府京都市左京区高野清水町71
tel：075-712-8446　fax：075-712-6489
URL：http://mega71.com
■掲載頁　071 ①, 075 ①　123

長浜信幸
長浜信幸建築設計事務所

東京都新宿区高田馬場1-20-10-208
tel：03-3205-1508　fax：03-3205-1509
URL：http://www.nagahama-archi.com
■掲載頁　047　084 ①　088 ③　115 ②

西久保毅人
ニコ設計室

東京都杉並区上荻1-16-3 森谷ビル5F
tel：03-3220-9337　fax：03-3220-9337
URL：http://www.niko-arch.com
■掲載頁　063　073 ②　074 ③　077 ③　079 ③　083 ⑤

Architects List

エクスナレッジムック
My HOME+特別編集

最新版

最高に心地のいい住宅を手に入れる方法

発行日　2014年6月10日
発行者　澤井聖一
発行所　株式会社エクスナレッジ
〒106-0032
東京都港区六本木7-2-26
http://www.xknowledge.co.jp/

●問い合わせ先
編集　FAX：03-3403-1345
販売　TEL：03-3403-1321　FAX：03-3403-1829
広告　TEL：03-3403-1343　FAX：03-3403-1828

●無断転載の禁止
本誌掲載記事（本文、図表、イラスト等）を当社および著作権者の承諾なしに無断で転載（翻訳、複写、データベースへの入力、インターネット等での掲載等）することを禁じます。

●本誌の個人情報の取り扱いについて
本誌では、当社の個人情報の取り扱いに方針に基づき、個人情報の保護に努めます。当社の個人情報の取り扱いについては、インターネットのホームページをご確認ください。
http://www.xknowledge.co.jp/

9784767818399

定価：本体1,500円＋税
雑誌 62362-39

ISBN978-4-7678-1839-9
C9477 ¥1500E

1929477015005